Zur Hauszinssteuerfrage
Kritik, Reformpläne und Reformen

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
genehmigt von der Philosophischen Fakultät
der Friedrich-Wilhelms-Universität in Berlin

Von

Erich Gierth

Diplomvolkswirt

aus Berlin-Oberschöneweide

Tag der mündlichen Prüfung: 24. Februar 1934

Tag der Promotion: 20. Juni 1935

Buchdruckerei Rudolph Pfau, Berlin NW 7, Luisenstr. 21

150

Referenten:

Prof. Dr. von Dietze

Prof. Dr. von Gottl-Ottlilienfeld.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meiner lieben Mutter
in Dankbarkeit gewidmet.

Zur Einführung.

Die vorliegende Arbeit hat es sich zur Aufgabe gesetzt, Klarheit in die Hauszinssteuerfrage zu bringen. Die Hauszinssteuer und ihre Umgestaltung ist insbesondere seit 2 Jahren immer wieder Gegenstand finanz- und wirtschaftspolitischer Diskussion gewesen. Infolge mangelnder Vorurteilslosigkeit wurde der Kampf um die Hauszinssteuer nicht immer mit rein sachlichen Argumenten geführt. Starke Abweichungen der ins Treffen geführten Meinungen ließen oft die Frage auftauchen, was denn nun eigentlich richtig sei. Diese Frage zu beantworten war ein Anlaß dieser Arbeit, sie will eine sachlich gerechtfertigte Kritik an der Hauszinssteuer üben. Daneben ist es eine weitere Aufgabe dieser Arbeit, Ordnung in die Vielzahl der geäußerten Reformpläne zu bringen. Infolge der immer zahlreicher werdenden Reformpläne ergab sich nämlich nicht nur eine Unklarheit über deren Inhalt, sondern es bestand die Gefahr, daß die einzelnen Reformpläne durcheinander gebracht würden. Um diesem Umstande Rechnung zu tragen, sind in der vorliegenden Arbeit die wichtigsten Reformpläne mit anschließender kritischer Würdigung wiedergegeben. Indem dann schließlich die Arbeit die praktisch durchgeführte Reform der Hauszinssteuer selbst näher beschreibt, gibt sie gleichzeitig den gegenwärtigen Stand der Hauszinssteuergesetzgebung wieder.

Einer sachlichen Kritik der Hauszinssteuer sowie der Wiedergabe und kritischen Würdigung der Reformpläne mußte jedoch notwendigerweise eine grundsätzliche Behandlung der Hauszinssteuer vorangehen. So sind denn im 1. Teil der Arbeit zunächst Wesen der Hauszinssteuer und ihre Bedeutung für den Althausbesitz sowie für die öffentlichen Finanzen näher dargestellt, womit gleichzeitig ein Beitrag zu der an Abhandlungen über diese interessante Steuer verhältnismäßig armen Finanzlite-

ratur geliefert wird. Wenn darüber hinaus im 1. Teil die Wohnbaufinanzierung mit Hauszinssteuermitteln noch ausführlich Erwähnung findet, so geschieht das vor allem wegen des nunmehr erfolgten Abschlusses dieses bisher ohne Vorgang gewesenen Abschnittes deutscher Wirtschaftspolitik, der nun ein abschließendes Urteil zuließ.

Im folgenden ist in erster Linie von den preußischen Verhältnissen ausgegangen worden. Ihnen kommt ja innerhalb des Deutschen Reiches die größte Bedeutung zu. Jedoch ist es nicht unterlassen worden, auf die wichtigsten Abweichungen in den Bestimmungen der anderen deutschen Länder hinzuweisen.

Allgemeines.

Das Wesen der Hauszinssteuer.

(Inflationsgewinn und Vermögenserhaltung des Althausbesitzes.)

Infolge der Inflation waren die Hypothekenschulden des deutschen Hausbesitzes zu unbedeutenden Beträgen entwertet. Die Hausbesitzer waren von ihren laufenden Verpflichtungen an die Hypothekengläubiger so gut wie befreit. Auch nach der Aufwertungsgesetzgebung (3. Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 und später das Aufwertungsges. vom 16. Juli 1925.), die eine Aufwertung der hypothekarischen Forderungen in Höhe von 25% brachte, war die Entlastung des mit Hypotheken belasteten Hausbesitzes immer noch erheblich. Das Ausmaß der Entlastung wird dargestellt durch die Differenz zwischen dem laufenden Zinsendienst der Vorkriegszeit und der nach den Aufwertungsges. erforderlichen Verzinsung der aufgewerteten Hypotheken (Aufwertungshypotheken). Nach Surén (in „Die Hauszinssteuer und die Finanzierung des Wohnungsbaus in Preußen" 1931 S. 15) betrug z. B. die Verschuldung des gesamten preußischen landwirtschaftlichen und städtischen Hausbesitzes vor dem Kriege ungefähr 41 Md. Mark. Nimmt man eine durchschnittliche Verzinsung von 4,5% an, so haben die Zinsverpflichtungen des gesamten preußischen Hausbesitzes vor dem Kriege jährlich 4,5% von 41 Md. = 1.845 Mill. betragen. Für die Verzinsung der Aufwertungshypotheken in Höhe von 25% von 41 Md. = 10,250 Md. hatte der Hausbesitz bei Zugrundelegung des vom 1. Januar 1925 bis zum 30. Juni 1925 geltenden Aufwertungszinssatzes von 1,2% 122 Mill. Aufwertungszinsen aufzubringen. Die jährliche Entlastung des preußischen Hausbesitzes betrug mithin 1.845 Mill. — 122 Mill. = 1.723 Mill. Allerdings erhöhte sich der Aufwertungszinssatz im Laufe der

Zeit, lag aber immer bedeutend unter dem jeweiligen Marktzinssatz für Hypotheken. Er betrug:

vom 1. Januar 1925 = 1,2%
vom 1. Juli 1925 = 2,5%
vom 1. Januar 1926 = 3,0%
vom 1. Januar 1928 = 5,0%
vom 1. Januar 1932 = 6,0% (statt ursprünglich 7,5%)

Dieser Inflationsgewinn des Hausbesitzes sollte nach der 3. Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 mit einer neu einzuführenden Steuer belegt werden.

Diesem durch die geringe Aufwertung der Althypotheken eingetretenen Gewinn standen zunächst die niedrigen Mietseinnahmen unmittelbar nach der Inflation gegenüber. Bekanntlich wurde seit dem Reichsmietenges. vom 24. März 1922 die Höhe der Miete gesetzlich festgelegt. Zur Zeit der Einführung der Hauszinssteuer (1924) war die gesetzliche Miete auf 20% der Friedensmiete bemessen; von der Miete konnten nur knapp die Verwaltungs-, Betriebs- und Instandsetzungskosten gedeckt werden. Bei einer derartigen Miete konnte der Inflationsgewinn für die Hausbesitzer gar nicht fühlbar werden. Als nun die Aufwertungsvorschriften die gesetzlich festgelegte Verzinsung der Aufwertungshypotheken notwendig machten und den Hausbesitzern eine gleich hohe Verzinsung ihres ebenfalls auf 25% aufgewertet zu betrachtenden Eigenkapitals ermöglicht werden sollte, mußte eine entsprechende Erhöhung der gesetzlichen Miete vorgenommen werden. Um dem Hausbesitz darüber hinaus noch die Zahlung der neu einzuführenden Steuer möglich zu machen, mußte die gesetzliche Miete noch mehr erhöht werden. Diese neue Steuer, in den Reichsgesetzen als Geldentwertungsausgleich bezeichnet, ist in den einzelnen Ländern mit verschiedenen Namen belegt, da das Reich die Erhebung und nähere Regelung der Steuer den Ländern übertragen hat. In Preußen wird sie Hauszinssteuer genannt, welcher Namen auch im folgenden Anwendung finden soll. Andere Namen sind z. B.: Geldentwertungs- und Wohnungsbauabgabe in Bayern, Aufwertungssteuer in Sachsen, Gebäudesondersteuer in Baden und Gebäudeentschuldungssteuer in Württemberg.

Schuldner dieser Steuer wurden die bis zum 1. Juli 1918 bezugsfertig gewordenen Bauten. Neben den Wohnbauten auch

die gewerblich genutzten, während die landwirtschaftlichen Gebäude in den meisten Ländern von der Steuer ausgenommen sind.

Da die Befreiung von der Hypothekenschuld Anlaß dieser neuen Besteuerung war, ergab sich daraus als notwendige Folge, daß die Höhe der Hauszinssteuer im Einzelfalle durch die Höhe der vor dem Kriege auf dem Gebäude ruhenden Hypothekenlast bestimmt werden mußte. Während die 3. Steuernotverordnung diesem Gedanken noch nicht Rechnung trug, brachte das Ges. über Aenderungen des Finanzausgleichs zwischen Reich, Ländern und Gemeinden vom 10. August 1925 eine Staffelung der Hauszinssteuer nach der Höhe der am 31. Dezember 1918 bestehenden Vorkriegsbelastung. In Art. II § 11 Nr. 5c wird bestimmt, daß die Eigentümer von am 31. Dezember 1918 unbelasteten oder bis zu 30% des Friedenswertes belasteten Grundstücken Herabsetzung der Gebäudeentschuldungssteuer beantragen können. Die Steuer sollte betragen:

bei unbelasteten Grundstücken	=	nicht mehr als	10 v. H.	der	Friedensmiete
b. einer Belastung bis z. 10 v. H. d. Friedensw.	=	„	„ „ 15 v. H.		„
b. einer Belastung bis z. 20 v. H. d. Friedensw.	=	„	„ „ 20 v. H.		„
b. einer Belastung bis z. 30 v. H. d. Friedensw.	=	„	„ „ 25 v. H.		„

Diese Sätze waren allerdings mehr als Richtlinien denn als Norm gedacht, denn es wurde gleichzeitig bestimmt, daß die Länder die Sätze herabsetzen oder erhöhen, oder sogar weitere Belastungsstufen einführen können.

Die preußische Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 brachte demzufolge in § 4 (3) eine weitgehendere Staffelung der Höhe der Belastung. Während das Reichsges. vom 10. Aug. 1925 nur bis zu einer Belastung in Höhe von 30 v. H. des Friedenswertes eine Herabsetzung der Hauszinssteuer zuließ, ließ die preußische Hauszinssteuerverordnung erst ab 40%iger Belastung die Höchstsätze der in Preußen nach Prozentsätzen der Grundvermögensteuer bemessenen Hauszinssteuer eintreten.

Der Höchstsatz wurde in der preußischen Hauszinssteuerverordnung auf 1.000% der Grundvermögensteuer festgesetzt. Die Staffelung war folgende:

Belastung bis . . . . v. H. der Friedensmiete.	Höhe der Hauszinssteuer in v. H. der Grundvermögensteuer.
0	375
10	500
20	625
30	750
40	875
über 40	1 000 (Höchstsatz)

Das Ges. zur Aenderung der Hauszinssteuerverordnung vom 27. April 1927 trug in noch stärkerem Maße dem Gedanken des Geldentwertungsausgleichs Rechnung. Der Höchstsatz der Steuer, der gleichzeitig von 1.000 v. H. auf 1.200 v. H. der Grundvermögenssteuer erhöht wurde, setzte erst bei einer Belastung von mehr als 60 v. H. des Friedenswertes ein. Die oben angeführte Staffelungstabelle erfuhr somit folgende Erweiterung:

Bei einer Belastung bis ... v. H. des Friedenswertes.	Höhe der Hauszinssteuer in v. H. der Grundvermögensteuer.
45	1.000
50	1.050
55	1.100
60	1.150
über 60	1.200 (Höchstsatz)

Diese Staffelung bis zu 60%iger Belastung gilt heute noch; allerdings mit dem Unterschied, daß die Hauszinssteuer seit dem 1. April 1932 in allen Stufen um 20% ermäßigt ist.

Wir sahen, daß auch der von Vorkriegsschulden freie Hausbesitz zur Hauszinssteuer herangeogen wird. Diese Regelung erklärt sich daraus, daß die Hauszinssteuer neben dem Entlastungsgewinn noch den Vorteil der Sacherhaltung treffen soll. Der Gesetzgeber ging davon aus, daß die Hausbesitzer ihr Ver-

mögen in Gestalt der Häuser aus der Inflationszeit gerettet haben. Diesen Hausbesitzern stellte der Gesetzgeber diejenigen Sparer und Gläubiger gegenüber, die ihre Ersparnisse als Depositen hingegeben oder in Anleihen, Pfandbriefen, Obligationen u. ä. angelegt und so ganz oder zum größten Teil verloren hatten. Diese Vermögenserhaltung der Hausbesitzer sollte nun ebenfalls durch die Hauszinssteuer betroffen werden. Inwieweit nun das in den Gebäuden erhaltene Vermögen realisierbar ist, hängt von der künftigen Preisentwicklung für Althäuser ab. Da man als Vermögen des Hausbesitzers nur das Eigenkapital ansehen kann, tritt bei einer günstigen Preisentwicklung unter Umständen sogar noch ein Vermögenszuwachs ein. Da ja der Hausbesitzer von $^3/_4$ seiner Vorkriegsschuld befreit ist, so bedeutet für ihn jeder Preis, der größer ist als Eigenkapital und $^1/_4$ Vorkriegshypotheken einen Gewinn. Je größer die Vorkriegsverschuldung, je kleiner also das Eigenkapital vor der Inflation war, umso eher ist die Grenze erreicht, von der ab ein Vermögenszuwachs eintritt. Nehmen wir als Beispiel ein Haus mit einem Friedenswert von 100.000 M. an: In einem Fall soll die Vorkriegsverschuldung 20.000 M. (80.000 M. Eigenkapital), im anderen Fall 80.000 M. (20.000 M. Eigenkapital) betragen — eine Neuverschuldung soll nicht eingetreten sein. Im ersten Fall müßte ein Preis von 80.000 M (Eigenkapital) und 5.000 M. (aufgewertete Vorkriegsschuld) = 85.000 M. überschritten werden, wenn ein Vermögenszuwachs eintreten soll. Im zweiten Fall würde aber schon bei einem Preis von mehr als 20.000 M. (Eigenkapital) und 20.000 M. (aufgewertete Vorkriegsschuld) = 40.000 M. ein Vermögenszuwachs eintreten. Bekanntlich war vor dem Kriege eine 80%ige Verschuldung als durchschnittlich anzusehen. Bei dem Durchschnitt der Hausbesitzer würde bereits bei einem heutigen Verkehrswert von über 40% des Friedenswertes ein Vermögenszuwachs eintreten, ein Satz der bei vielen Altbauten schon erreicht und überschritten sein dürfte. Nach einer Denkschrift des Reichsfinanzministers machte im Jahre 1927 der Verkaufspreis für Mietgrundstücke 63% des Wehrbeitragswertes 1914 aus. Heute liegen die Preise allerdings wesentlich tiefer, etwa 30% bis 40% im Durchschnitt.

Außerdem ist nicht zu vergessen, daß der Althausbesitz nach der Inflation — besonders in den Jahren 1927 und 1928 — die Grundlage für die Aufnahme hoher Hypotheken bildete,

deren Betrag zumeist nicht dem Hause zugute kam, sondern zu anderen Zwecken verwendet wurde.

Diese auf den genannten beiden Gesichtspunkten beruhende Begründung der Hauszinssteuer ist infolge ihrer Anknüpfung an das Ereignis der Inflation mit ihren Wertverschiebungen eine zeitgebundene. Sie hat zur Folge, daß die Hauszinssteuer keine endgültige Steuer, sondern nur eine solche mit vorübergehendem Charakter sein kann. Dem entsprach in Preußen auch die ursprüngliche Befristung der Hauszinssteuer bis zum 31. März 1928. Von diesem Zeitpunkt an wurde dann die Geltungsdauer der Hauszinssteuer jedesmal um ein weiteres Jahr verlängert, ein Zustand, der für eine geordnete Haushaltswirtschaft keineswegs als vorteilhaft angesehen werden kann.

Die Finanzierung des Wohnungsbaus mit Hauszinssteuermitteln.

Die Hauszinssteuer ist zu einem Teil, dessen Größe sich im Laufe der Zeit des öfteren änderte, eine Zwecksteuer. Das Hauszinssteueraufkommen diente nämlich seit Einführung der Steuer teils zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs der Länder und Gemeinden und teils der Förderung des Wohnungsbaus durch Hingabe von sogenannten Hauszinssteuerhypotheken. Besonders klar tritt dieser Umstand in Bayern zutage, wo Finanzanteil und Wohnbauanteil der Hauszinssteuer getrennt erhoben werden. Der Wohnbauanteil ist als Bauabgabe der Zuschlag D, der Finanzanteil als Geldentwertungsausgleich der Zuschlag F zur Haussteuer. Wie später noch näher dargelegt werden soll, wurden die der Wohnungsbaufinanzierung dienenden Mittel in der letzten Zeit — seit der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 — mehr und mehr gekürzt, bis im Haushaltsjahre 1932 die Hauszinssteuer für die Finanzierung des Wohnungsbaus so gut wie ganz ausfiel (vgl. die Neufassung der preußischen Hauszinssteuerverordnung vom 9. März 1932, die den § 1 dahin ändert, daß die Zweckbestimmung des einen Teils des Hauszinssteueraufkommens für die Finanzierung des Wohnungsbaus völlig fortfällt).

Die deutsche Wohnungswirtschaft befand sich zu der Zeit, als die öffentliche Hand zu einer derartigen großzügigen Finanzierung des Wohnungsneubaus schritt, in etwa folgender Lage:

Der Krieg hatte im deutschen Wohnungswesen die schlimmsten Folgen nach sich gezogen. Nach dem Kriege waren die deutschen Wohnungsverhältnisse, wie das Internationale Arbeitsamt in Genf anerkannt hat, die schlechtesten und schwierigsten ganz Europas geworden. Bald nach Kriegsbeginn wurde der deutsche Wohnungsbau durch das Steigen der Löhne sowie der Materialpreise mehr und mehr zum Erliegen gebracht. Wie die Wohnungszählung vom Mai 1918 zeigte, hatte die Zahl der leerstehenden Wohnungen im Vergleich zur Zählung vom Jahre 1913 stark abgenommen. Nur eine geringe Reserve stand zur Verfügung und war auch bald aufgebraucht, als der Krieg beendet war. Die Beendigung des Krieges brachte zurückkehrende Truppen sowie Kriegs- und Zivilgefangene, die Zuwanderung deutscher Flüchtlinge aus den abgetretenen Gebieten, und außerdem stieg nach Kriegsende die Zahl der Eheschließungen außerordentlich. Alle diese Tatsachen mußten zu einer ungeheuren Steigerung des Bedarfs an Wohnraum führen. Von privater Seite wurde der Fehlbestand an Wohnungen am 1. Januar 1922 auf 820 000 Wohnungen geschätzt. Rechnet man nun mit einem jährlichen Neubedarf von 200 000 Wohnungen, welche Ziffer in Anbetracht der in der Nachkriegszeit stark gestiegenen Heiratsziffer eher zu niedrig sein dürfte, so hätte man, um den Wohnungsfehlbestand bis zu Beginn des Jahres 1930 beseitigt zu haben, jährlich über 300 000 Wohnungen bauen müssen. Vor diese große Aufgabe war also die deutsche Wohnungsbauwirtschaft nach dem Kriege gestellt. Vom privaten Wohnungsbau konnte nun diese Aufgabe nicht erfüllt werden. Einmal fehlte es auf dem verknappten Kapitalmarkt an den zur Finanzierung des Wohnungsneubaus erforderlichen Mitteln. Außerdem waren die Baukosten stark in die Höhe gegangen. Auf der anderen Seite war ein bestimmtes Mietpreisniveau durch die gesetzliche Niedrighaltung der Altbaumieten von vornherein gegeben. Zudem hätten sich die privaten Bauunternehmer klar machen müssen, daß ein später mit Sicherheit zu erwartendes Absinken der Baukosten zur Folge gehabt hätte, daß die von ihnen aufgewendeten Baukosten in Form der Mieten nie wieder

hereinkommen würden. Vom Standpunkt der Rentabilität aus mußte also das private Bauen als in stärkstem Maße risikoreich angesehen werden.

Sollte also der Wohnungsfehlbestand beseitigt werden, so mußte die öffentliche Hand an diese Aufgabe herangehen, da die vor dem Kriege fast ausschließliche Initiative der privaten Bauwirtschaft ausgeschaltet war. Bevor es zu der großzügigen Wohnbaufinanzierung mit Hauszinssteuermitteln kam, unterstützten die öffentlichen Körperschaften (Reich, Länder und Gemeinden) bereits verschiedene Male den Wohnungsbau. Auf Grund einer Verordnung zur Gewährung von Beihilfen zur Deckung von unrentierlichen Baukosten vom 31. Dezember 1918 übernahmen Reich, Länder und Gemeinden die Zahlung von Beihilfen — allerdings in ungenügender Höhe — an Gemeinden, gemeinnützige Bauunternehmungen wie an Privatpersonen. Diese Beihilfen wurden von Jahr zu Jahr in bestimmten Umfange neu gegeben. Später allerdings beteiligten sich nur Länder und Gemeinden an dieser Aktion. Seit 1921 wurde dann regelmäßig eine sogenannte „Wohnungsbauabgabe" in Prozenten der Friedensmiete von den alten Gebäuden erhoben, bis dann die Inflation diese Art der Wohnungsbauförderung zusammenbrechen ließ.

Die bis zur Stabilisierung erstellten neuen Wohnungen reichten nicht einmal zur Deckung des jährlichen Neubedarfs, viel weniger denn zur Ausfüllung der durch den Krieg entstandenen Lücke aus, so daß sich also der Fehlbestand an Wohnungen noch fortgesetzt vergrößert hatte. Während der Fehlbestand am 1. Januar 1922 auf 820 000 Wohnungen geschätzt wurde, wurde am 1. Januar 1925 ein solcher von 1 104 000 Wohnungen errechnet.

Nach der Inflation brachte nun die 3. Steuernotverordnung vom 24. Februar 1924 eine Neuordnung der Wohnbaufinanzierung. Wie schon angedeutet, wurde ein Teil des Hauszinssteueraufkommens zur Gewährung von sogenannten Hauszinssteuerhypotheken verwendet.

Der Wohnungsbauanteil des Hauszinssteueraufkommens fiel nun teils dem Staat (ursprünglich $^3/_{10}$, seit der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 $^1/_2$ des ebenfalls durch die angeführte Notverordnung gekürzten Wohnbauanteils) teils den Gemeinden (Stadt- oder Landkreisen, an deren Stelle auf Antrag auch

kreisangehörige Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern treten konnten) zu. Der gemeindliche Wohnbauanteil betrug vor der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 $^{7}/_{10}$, nach derselben $^{1}/_{2}$ des Wohnungsanteils. Die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken aus dem gemeindlichen Wohnbauanteil erfolgte naturgemäß durch die Gemeinden (Stadt- oder Landkreise bezw. der an ihre Stelle getretenen Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern). Die Gemeinden hatten allerdings nicht völlig freie Hand. Sie hatten vielmehr auf Richtlinien des zuständigen Landesministers zu achten (vgl. § 11 Satz 5 und 6 der preußischen Hauszinssteuerverordnung in der Fassung vom 2. Juli 1926). Die Nichtbeachtung dieser Richtlinien konnte Entziehung des gemeindlichen Wohnbauanteils zur Folge haben (§ 11 II). Der staatliche Wohnbauanteil floß zunächst einmal dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu. Dieser Fonds, der einen Ausgleichsfonds darstellte, diente der Ergänzung der gemeindlichen Wohnbaumittel in Gegenden, in denen aus allgemein staats- und wirtschaftspolitischen insbesondere auch siedlungspolitischen Rücksichten eine besonders gesteigerte Neubautätigkeit geboten erschien. Die so vom Staat ausersehenen Gemeinden bekamen dann die Mittel überwiesen; die Gemeinden ihrerseits gewährten dann die Hauszinssteuerhypotheken. So sind also die Gemeinden Gläubiger sowohl der aus dem staatlichen wie natürlichen auch dem gemeindlichen Anteil gewährten Hauszinssteuerhypotheken. Ob die endgültige Gläubigerschaft aus den Hauszinssteuerhypotheken die gleiche sein wird wie die eben geschilderte formale, ist im Augenblick noch nicht entschieden, wird aber für die Zukunft von großer Bedeutung sein. Oft sprach man von dem Plan einer Mobilisierung der Hauszinssteuerhypotheken (vgl. den Aufsatz von Frielinghaus „Zwangsablösung der Hauszinssteuer und Hauszinssteuerhypotheken“ in „Die Bank“ Nr. 41, Jahrgang 1932). Bevor man aber eine Mobilisierung der Hauszinssteuerhypotheken praktisch durchführen könnte, hätte man die Frage der endgültigen Gläubigerschaft an den Hauszinssteuerhypotheken zu klären. Die Gemeinden, die Länder und sogar das Reich erheben Anspruch.

Die Hauszinssteuerhypotheken wurden als zweitstellige Hypotheken auf Antrag des Bauherren bei der zuständigen Behörde des Stadt- oder Landkreises gegeben. Die Anträge

gingen in vielen Fällen — in Berlin z. B. bis zum Zehnfachen — über das finanziell Mögliche hinaus. Es mußte dann eine Auslese getroffen werden, für die verschiedene Gesichtspunkte wie Grundstückspreis, Art der Finanzierung, Bonität des Bauherren, Rücksichtnahme auf allgemeine städtische Interessen maßgebend waren. Als Bauherren traten die Gemeinden selbst, gemeinnützige Baugesellschaften, deren Bedeutung in der Nachkriegszeit stark zugenommen hat, private Erwerbsgesellschaften und sonstige private Bauherren und endlich auch Einzelsiedler auf.

Bei Stellung des Antrages mußte neben dem Vorliegen anderer Bedingungen z. B. technischer Natur vor allem das Vorhandensein eines bestimmten Prozentsatzes von Eigenkapital nachgewiesen werden. Bei privaten Bauherren mußte das Eigenkapital 10% der Gestehungskosten (gesamten Baukosten und baureifes Grundstück) betragen. Bei den gemeinnützigen Baugesellschaften war ein minder großes Eigenkapital erforderlich. Für die Höhe der Hauszinssteuerhypotheken waren je Wohnung Mindest- und Höchstsätze festgesetzt, die sich im Laufe der Zeit verringerten. Im einzelnen wurden die Sätze der Hauszinssteuerhypotheken nach der Größe der Wohnungen und der Geschoßzahl gestaffelt. Die Hauszinssteuerhypotheken sind mit 3% zu verzinsen und mit 1% zu tilgen; auf Antrag konnte jedoch der Zinssatz bis auf 1% herabgesetzt werden. Diese Anträge waren Regelfall, so daß man von einer Verzinsung der Hauszinssteuerhypotheken mit 1% reden kann. Der Grad der Mietverbilligung durch die verbilligte Hauszinssteuerhypothek ließe sich errechnen, wenn man die niedrige Verzinsung der Hauszinssteuerhypothek mit der Verzinsung einer an gleicher Stelle rangierenden auf dem freien Kapitalmarkt zu beschaffenden Hypothek vergleichen würde. Nun muß aber eingeflochten werden, daß eine zweitstellige Hypothek auf dem privaten Kapitalmarkt nur in ganz seltenen Fällen zu haben war. Karding (in „Realkredit" im Hdw. des Wohnungswesens) spricht von Sätzen bis zu 12% und 14% für die zweite Hypothek. Die Zinsen für erststellige private Hypotheken betrugen in den Jahren 1925—1930 durchschnittlich 8½%. Ein höherer Zins ergibt sich, wenn man das Auszahlungsdisagio berücksichtigt, das bis zu 10% ausmachte.

Im Jahre 1930 haben z. B. die Gestehungskosten einer 60 qm großen Wohnung bei 3 geschossiger Bauweise in Berlin 13 000 RM

betragen. Die Finanzierung mit Hilfe einer Hauszinssteuerhypothek bringt folgende Kosten für den Kapitaldienst.

I.

Finanzierung:	Höhe in RM	Verzinsung in %	Tilgung in %	Verzinsung u. Tilgung in RM
Erste Hypothek	5 500	8½	1	523
Hauszinssteuerhypothek	5 500	1	1	110
Eigenkapital	2 000	7	—	140
	13 000			773

Kapitaldienst	= 773 RM
Bewirtschaftungskosten	= 240 RM
Jahresmiete I	= 1013 RM

Ersetzt man die Kosten für die Hauszinssteuerhypothek durch die für eine private zweitstellige Hypothek nur in Höhe von 10% Zinsen und 1% Tilgung, so ergibt sich folgendes:

II.

Finanzierung:	Höhe in RM	Verzinsung in %	Tilgung in %	Verzinsung u. Tilgung in RM
Erste Hypothek	5 500	8½	1	523
Zweite Hypothek	5 500	10	1	605
Eigenkapital	2 000	7	—	140
	13 000			1 268

Kapitaldienst	= 1268 RM.
Bewirtschaftungskosten	= 240 RM
Jahresmiete II	= 1508 RM
Jahresmiete I	= 1013 RM

Miet-Verbilligung durch die
Hauszinssteuerhypothek = 495 RM pro Jahr
oder Mk. 41,25 pro Monat.

Bei einer Wohnungsbaufinanzierung ohne Hauszinssteuerhypotheken wäre also die Miete einer im Jahre 1930 erbauten 60 qm-Wohnung um knapp 50% höher als bei einer solchen mit Hauszinssteuermitteln erbauten.

Die vor der zweitstelligen Hauszinssteuerhypothek rangierende 1. Hypothek mußte zu den oben genannten hohen Zinssätzen auf dem freien Kapitalmarkt beschafft werden. Als Geldgeber kamen die privaten Hypothekenbanken, die öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten, die Versicherungsgesellschaften und vor allem die Sparkassen in Frage. Die gesamte Finanzierung des deutschen Wohnungsbaus seit dem Jahre 1926 sieht folgendermaßen aus:

Langfristige Mittel zur Wohnungsbaufinanzierung	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1926	1927	1928	1929	1930	1931
	in Mill. RM						in %.					
Hauszinssteuermittel	720	850	850	850	800	400	30,0	30,9	25,4	29,8	30,4	27,6
Weitere öfftl. Mittel	856	774	480	440	250	200	35,7	28,1	14,3	15,4	9,5	13,8
Oefftl. Mittel insges.	1576	1624	1330	1290	1050	600	65,7	59,0	39,7	45,2	39,9	41,4
Eigenkapital d. Bauherren	223	46[1]	520	310	250	200	9,3	1,6[1]	15,5	10,9	9,4	13,8
Hypotheken von:												
Hypothekenbanken	130	242	380	270			5,4	8,8	11,3	9,5		
Oefftl.-rechtl. Kreditanstalten	83	123	280	128			3,5	4,5	8,4	4,5		
					1335	650					50,7	44,8
Sparkassen	306	580	640	572			12,6	21,1	19,1	20,1		
Versicherungsinstituten	82	135	200	280			3,5	5,0	6,0	9,8		
Sonstige Mittel insges.	824	1126	2020	1560	1585	850	34,3	41,0	60,3	54,8	60,1	58,6
Oeffentliche Mittel	1576	1624	1330	1290	1050	600	65,7	59,0	39,7	45,2	39,8	41,4
Sonstige Mittel	824	1126	2020	1560	1585	850	34,3	41,0	60,3	54,8	60,2	58,6
Insgesamt	2400	2750	3350	2850	2635	1450	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1. Wesentliche Teile der für 1927 in Betracht kommenden Eigenmittel sind erst 1928 aufgeführ, da erst zu diesem Zeitpunkt eine Konsolidierung der 1927 aufgenommenen Zwischenkredite vorgenommen werden konnte.

Die vorangehende Tabelle zeigt den Anteil der öffentlichen und der privaten Mittel an der Baufinanzierung der letzten Jahre. Wie die Tabelle zeigt, wurden neben den Hauszinssteuermitteln als dem wichtigsten Bestandteil der öffentlichen Baufinanzierung noch andere Mittel seitens der öffentlichen Hand dem Wohnungsneubau zugeführt. Diese anderweitige öffentliche Förderung des Wohnungsbaus erfolgte teils aus Steuer- teils aus Anleihemitteln in Form von Zusatzmitteln der Kommunen sowie staatlichen Mitteln für landwirtschaftliche Siedlungsbauten und Arbeitgeberdarlehen der öffentlichen Hand (Reichsbahn, -post und -bank). Beachtlich sind die Anleihemittel, die die Gemeinden zur Verfügung stellten. 27,4% aller seitens der Städte bis zum 31. März 1928 eingegangenen Anleiheverpflichtungen dienten der Wohnbauförderung. Es wäre nun falsch, die Bedeutung der Hauszinssteuerhypotheken für die gesamte Wohnbaufinanzierung lediglich an dem prozentualen Anteil der Hauszinssteuermittel an den gesamten Wohnbaumitteln zu ermessen. Die Bedeutung ist vielmehr eine weit größere. Ohne die Zurverfügungstellung der zweitstelligen stark verbilligten Hauszinssteuerhypotheken wäre ein Bauen in dem erfolgten Maße keineswegs möglich gewesen. Denn nicht nur das durch die Hauszinssteuerhypotheken dargestellte Kapital hätte gefehlt, darüber hinaus hätten sich auch die privaten Stellen in starkem Maße von der Hingabe von Baukapitalien zurückgezogen, weil ja die Mieten ohne die billigen Hauszinssteuerhypotheken bedeutend höhere wären, wodurch die Vermietbarkeit der erstellten Neubauwohnungen hätte leiden müssen. Die tatsächliche Bedeutung der Hauszinssteuermittel für den Wohnungsbau geht vielmehr aus der Tatsache hervor, daß beispielsweise im Rechnungsjahr 1930/31 in den Städten über 50 000 Einwohner 66,9% aller in dem Berichtsjahr fertiggestellten Neubauwohnungen mit Hauszinsssteuermitteln gefördert wurden. Der Betrag der in den Jahren 1924/1932 (einschließlich) dem Wohnungsbau zugeführten Hauszinssteuermittel beläuft sich auf 5,250 Md. RM. Ohne Frage wird man an diesem Betrage Abstreichungen vornehmen müssen, wenn man den wahren Wert des durch die Hauszinssteuerhypotheken dargestellten Kapitals feststellen will. Da das Baukostenniveau der Jahre 1928/29 im Vergleich zur heutigen Einkommens- und Preislage ein in stärkstem Maße überhöhtes war, wird man mit Abschreibungen an dem investierten Hauszinssteuerkapital rechnen müssen. Man wird dann

die voraussichtlich endgültige Höhe des Hauszinssteuerkapitals auf allerhöchst 3,0 Md. RM rechnen können. Wie die Tabelle zeigt, nehmen die Hauszinssteuermittel, nachdem sie sich in den Jahren 1927—1930 auf etwa gleicher Höhe hielten (850 bezw. 800 Mill.), mit dem Jahre 1931 um die Hälfte ab, im Jahre 1932 ist gar nur ein geringer Rest übriggeblieben. Die Kürzung der dem Wohnungsbau dienenden Hauszinssteuermittel ist einerseits eine Folge der mehr und mehr wachsenden Finanznot, die zu einer Erhöhung des Finanzanteils auf Kosten des Bauanteils zwang. Andererseits wurde aber die Beschneidung der aus der Hauszinssteuer fließenden Wohnbaumittel durch eine Abkehr der öffentlichen Meinung von der öffentlichen Bauwirtschaft gefördert. Man habe am Bedarf vorbeigebaut, war der Einwand, der vielerseits gegen die öffentliche Bauwirtschaft erhoben wurde. Inwieweit dieser Einwand zu Recht erhoben wird, soll später untersucht werden.

Die erste einschneidende Aenderung brachte die Notverordnung vom 1. Dezember 1930. Diese Notverordnung brachte eine Kürzung des Wohnbauanteils um die Hälfte, in Preußen wurde eine Kürzung um $^1/_3$ zugelassen. Der Betrag, um den der Wohnbauanteil gekürzt wurde, sollte der Deckung des den Ländern durch die Realsteuersenkung entstehenden Ausfalls dienen. Die Notverordnung vom 6. Oktober 1931 enthielt die Bestimmung, daß 12% des Hauszinssteueraufkommens 4 Jahre hindurch einem kommunalen Umschuldungsfonds zugeführt werden sollten, was eine abermalige Verkleinerung des Wohnbauanteils zur Folge hatte. Die Notverordnung vom 8. Dezember 1931 schreibt von sich aus eine Förderung des Wohnungsbaus mit Hauszinssteuermitteln überhaupt nicht mehr vor. Die Länder k ö n n e n einen Teil des Aufkommens, der ein Fünftel nicht übersteigen darf, für den Wohnungsbau, für die Abdeckung von Verpflichtungen aus Vorausverfügungen über künftige Wohnbaumittel und für Zins- oder Mietzuschüsse für Neubauwohnungen verwenden.

Neben der Kürzung des Wohnbauanteils enthielten die Notverordnungen noch andere Bestimmungen, die die Bauwirtschaft betreffen. So schreibt die Notverordnung vom 1. Dezember 1930 vor, daß die Wohnbaumittel grundsätzlich nur von den Ländern, unabhängig vom örtlichen Steueraufkommen, dem Wohnungsneubau zugeführt werden sollen. Nur ausnahmsweise sind die Gemeinden an der Vergebung der Hauszinssteuermittel zu beteiligen.

Die Anzahl der mit öffentlichen Mitteln zu erstellenden Neubauwohnungen wird bis zum Jahre 1936 von der Reichsregierung festgesetzt werden. Auch enthielten die Verordnungen Bestimmungen, die eine teilweise Abkehr vom System der Hauszinssteuerhypotheken insofern darstellen, als Mittel aus dem Wohnbauanteil dazu verwendet werden sollen, durch Zahlung von Zinszuschüssen und Schaffung eines Bürgschaftssicherungsfonds dem Wohnungsbau die Aufnahme zweitstelliger privater Hypotheken an Stelle der Hauszinssteuerhypotheken zu ermöglichen. Dieses Zinszuschuß-System birgt den Fehler in sich, daß man infolge der Ungewißheit über die zukünftige Entwicklung des Kreditmarkts wie der deutschen Wohnungswirtschaft nicht weiß, wie lange die öffentlichen Zinszuschüsse zu zahlen sind. Die Dauer dieser Zinszuschußzahlungen würde einerseits von der Entwicklung des Hypothekenzinssatzes abhängen. Andererseits würde auch die künftige Gestaltung der Mieten ausschlaggebend sein.

Ferner sieht die Notverordnung vom 6. Oktober 1931 noch die Förderung der landwirtschaftlichen und der vorstädtischen Siedlung aus Hauszinssteuermitteln vor.

Der Reinzugang an Wohnungen war seit dem Bestehen der Hauszinssteuer der folgende: (Zum Vergleich sind noch einmal die dem Wohnungsbau zugeflossenen Hauszinssteuermittel angeführt.)

Jahr:	Wohnungen	Hauszinssteuermittel: in Mill. RM
1924	106 502	270
1925	178 930	460
1926	205 793	720
1927	288 635	850
1928	309 762	850
1929	317 682	850
1930	310 971	800
1931	233 648	400
1932	110—120 000[1]	50

1. einschließlich Umbau von Großwohnungen.

Die Zahlen für den Reinzugang an Neubauwohnungen lassen deutlich die Abhängigkeit des Wohnungsbaus von der Zurverfügungstellung der Hauszinssteuermittel erkennen, insbesondere trifft dies für die Jahre 1931 und 1932 zu, in denen die rigorose Kürzung des Wohnbauanteils der Hauszinssteuer zu einer starken

Einschränkung des Wohnungsneubaus führte. Das, im Gegensatz zu den Hauszinssteuermitteln, etwas langsamere Fallen der Zugangsziffern erklärt sich aus dem Sinken der Baukosten und der Verkleinerung und bescheideneren Ausstattung der Wohnungen.

Zusammenfassend sei über die Bauwirtschaft seit Beendigung der Inflation das Folgende gesagt: Es muß zunächst anerkannt werden, daß es in den Jahren seit 1924 gelungen ist, der seit Kriegsende bestehenden Wohnungsnot, die Volksgesundheit und Volksmoral zu untergraben drohte, energisch zu Leibe zu rücken.

Es wurde in einem Maße neuer Wohnraum geschaffen, wie es ohne die Zurverfügungstellung öffentlicher Mittel einfach ausgeschlossen gewesen wäre. Nicht nur, daß neuer Wohnraum in beachtlichem Ausmaße geschaffen wurde, war die neue Bauweise eine überaus fortschrittliche im Verhältnis zum Wohnungsbau der Vorkriegszeit. Durch eine großzügige Auflockerung der Bebauungsweise (Fortlassen von Hinterhäusern, Schaffung von Grünanlagen und Kinderspielplätzen innerhalb der Wohnblocks) wurde den Erfordernissen der Volksgesundheit und dem Naturverbundenheitsgefühl des modernen Menschen in weitestem Maße Rechnung getragen.

Die gegen die öffentliche Bauwirtschaft erhobenen Argumente sind wirtschaftlicher Natur. Es wird gesagt, daß viel zu teuer gebaut worden ist, daß die hohen Baukosten mit den erreichbaren Mieten in keinem normalen Verhältnis stehen. Das zeige sich insbesondere heutigen Tags, wo die durch die hohen Baukosten bedingten hohen Mieten der Neubauwohnungen vom Publikum nicht aufzubringen sind und zu einem beträchtlichen Teile Neubauwohnungen leerstehen oder zumindest ein Teil der Neubaumieter den Neubaubesitzern bedeutende Mietrückstände schuldet, die vielleicht als endgültiger Mietausfall anzusehen sind. In der Tat waren die Baukosten seit dem Jahre 1924 bis Ende 1929 stark gestiegen. Die Indexziffer (1913 = 100) für Baukosten, die sich im Januar 1924 auf 134,4 stellte, erreichte im September 1929 mit 181,4 den Höhepunkt. Für die im Verhältnis zum gesamten übrigen Preisniveau überdurchschnittliche Steigerung der Baukosten sind verschiedene Gründe anzuführen. Erst einmal rief die starke Zunahme des Wohnungsneubaus eine verstärkte Nachfrage nach Baumaterialien wie nach Bauarbeitern hervor, welche verstärkte Nachfrage ihrerseits eine Steigerung der Materialpreise wie auch der Bauarbeiterlöhne verursachte. Ueberhaupt ist ja an dieser ganzen

Bauperiode eigenartig, daß sie in eine Zeit guter Konjunktur fällt, in der an und für sich bereits ein hohes Preis- und Lohnniveau besteht. In früheren Jahren nahm bekanntlich die Bauwirtschaft gerade zur Zeit der Depression den größten Umfang ein. Nach der verbreiteten Theorie vom Konjunkturzyklus ging gerade von der am Ende der Depression zunehmenden Bauwirtschaft der Anstoß zum neuen Konjunkturanstieg aus. Während früher also die Baukosten infolge des in Depressionszeiten bestehenden niedrigen Preis und Lohnniveaus verhältnismäßig niedrig waren, mußten sie in der letzten Bauperiode schon wegen des Zeitpunkts relativ höher liegen. Zudem trug nicht zuletzt die Art der Wohnungsbaufinanzierung zu einer derartigen Ueberhöhung der Baukosten bei. Während nämlich früher der Bauherr die auf rein wirtschaftlichen Gesetzen beruhenden Leihkapitalzinsen mit den erreichbaren Mieten in Einklang zu bringen hatte und so zu genauester Kontrolle der Baukosten gezwungen war, war es nunmehr anders. Nur ein Teil des zu beschaffenden Kapitals war mit dem normalen Zins zu verzinsen, während die Hauszinssteuerhypotheken zu einem künstlich stark gesenkten Zinsfuß gewährt wurden. Für die Tilgung der Hauszinssteuerhypotheken war in den ersten Jahren überhaupt nicht zu sorgen. Ueberdies rechneten die Bauunternehmer schon bei Aufnahme der Hauszinssteuerhypotheken mit deren späteren Streichung. So waren also die Bauunternehmer weniger an einer genauen Kalkulation der Baukosten interessiert als vor dem Kriege, was sich auf die Höhe der Baukosten auswirken mußte. Die Aufwendungen für den Wohnungsbau waren aber nicht nur wegen der überhöhten Baukosten so hohe, sondern auch wegen der Art der Ausstattung und der Größe der neuen Wohnungen. Die Wohnungen sind in einer Ueberschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung in den meisten Fällen großzügig ausgestattet, aus demselben Grunde wurden auch größere Wohnungen als früher erbaut. Während bei den Altwohnungen etwa die Hälfte Kleinwohnungen bis zu 3 Räumen (einschließlich Küche) sind, wurden in den Baujahren 1924—1929 nur etwa ein Drittel aller Wohnungen als Kleinwohnungen erstellt. Vielleicht könnte man auch den Gemeinden den Vorwurf machen, bei der Bearbeitung der Bauvorhaben zur Gewährung der Hauszinssteuerhypotheken eine genaue Prüfung der Baukosten unterlassen zu haben. Sie hatten ja das endgültige Schicksal des Bauvorhabens in der Hand.

Was den heutigen Stand der Wohnungsfrage angeht, so ist die Wohnungsnot noch keineswegs beseitigt. Es besteht noch weiter ein Wohnungsbedarf. Dem steht nicht entgegen, daß in letzter Zeit die Zahl der leerstehenden Wohnungen zugenommen hat, obwohl auch der Anteil der leeren Wohnungen weit überschätzt wird. Das Leerstehen von Wohnungen bedeutet lediglich, daß im Augenblick ein subjektiver Bedarf nicht besteht, d. h. die Mieten der leerstehenden Wohnungen sind zu hoch, als daß sie aus dem Einkommen wohnungsuchender Bevölkerungsteile aufgebracht werden können. Der objektive Wohnungsbedarf ist bei weitem noch nicht gedeckt. Bisher ist längst abbruchreifer Altwohnraum noch bewohnt. Nach Berechnungen von K. Durst („Die Wohnung" 4. Jahrgang 1929—1930 Heft 2) würde der Ersatz des inzwischen angewachsenen abbruchreifen Altraumes den Neubau von 300 000 Wohnungen erforderlich machen. Weiter ist der Uebelstand der überfüllten Wohnungen noch keineswegs restlos beseitigt. K. Durst spricht noch von 750 000 Wohnungen mit 5 Mill. Bewohnern. Trotzdem liegt der Reinzugang an Wohnungen im Jahre 1932 mit 110—120 000 Wohnungen bereits wieder unter dem bis zum Jahre 1935 250 000 Wohnungen betragenden jährlichen Neubedarf. Nach Berechnungen des Instituts für Konjunkturforschung (Wochenbericht Nr. 31. Jahrgang 1928) wird beim jährlichen Neubedarf erst vom Jahre 1940 ab eine spürbare Abnahme zu verzeichnen sein. Er wird 1936—1940 noch 190 000 Wohnungen betragen, erst ab 1941 stellt er sich auf 85 000 Wohnungen jährlich. Unter diesem Gesichtspunkt war die Zeit für einen völligen Abbau des Wohnbauanteils der Hauszinssteuer, wie ihn die V. O. vom 8. Dezember 1931 brachte, noch lange nicht gekommen. Wie soll nun der erforderliche Wohnungsneubau, dem nun die wichtige Stütze der Hauszinssteuerhypotheken fortgenommen ist, weitergeführt werden? Auch im Interesse des Baugewerbes hätte mit dem Abbau des Wohnbauanteils vorsichtiger verfahren werden müssen. Die Kapazität des Baugewerbes hat in den Jahren erhöhter Baukonjunktur (etwa 1926—1930) stark zugenommen, vor allem haben sich in jener Zeit große Teile des Arbeitnehmernachwuchses wegen der vorhandenen guten Verdienstmöglichkeit dem Bauhandwerk zugewandt. Durch das Fortbleiben der öffentlichen Baufinanzierung haben sich die Verhältnisse auf dem Arbeitsmarkt für Bauhand-

werker ganz besonders stark zugespitzt. Nach Feststellungen des Deutschen Baugewerksbundes belief sich bei der Fachgruppe der Maurer die Arbeitslosigkeit im Jahre 1932 auf durchschnittlich 89%. Sowohl wohnungspolitisch wie auch sozialpolitisch gesehen hätte man den Abbau des Wohnbauanteils der Hauszinssteuer in Etappen durchführen müssen, wie es ja auch vor der V. O. vom 8. Dezember 1931 verschiedenerseits gefordert wurde, u. a. sprach sich der jetzige Reichskommissar Professor Popitz für einen etappenweisen Abbau aus. (Vgl. „Das Schicksal der Hauszinssteuer" in „Dtsch. Volkswirt" vom 2. Oktober 1931.) Mithin ergeben sich für den Wohnungsbau der nächsten Jahre noch ungeheure Aufgaben, soll die deutsche Wohnungsfrage endgültig befriedigend gelöst werden. Der künftige Wohnungsbau müßte mehr mit den sich aus der wirtschaftlichen Entwicklung als möglich ergebenden Einkommen rechnen, um die Rentabilität des Wohnungsbaus sicherzustellen.

In diesem Sinne muß vor allem der Kleinwohnungsbau Förderung finden. Die Wohnungen müssen kleiner und solider gebaut werden, um sie zu erträglichen Mieten anbieten zu können. Die stark abgesunkenen Baukosten (Baukostenindex September 1929 = 181,4; September 1932 = 119,6) würden dem künftigen Wohnungsbau zugute kommen. Weiter hätte der deutsche Wohnungsbau der sich wandelnden Struktur der Volkswirtschaft Rechnung zu tragen. Diese Strukturwandlung, die am besten mit dem Wort Reagrarisierung gekennzeichnet wird (nämlich Vergrößerung des landwirtschaftlichen Sektors auf Kosten des industriellen) muß notwendigerweise auch die Art der Ansiedlung beeinflussen. Man muß wahrscheinlich aufhören, die heutigen Industriestätten mit dichten Wohnsiedlungen zu umgeben, wie es in den letzten Jahren immer noch geschehen ist. Die Bauweise der Zukunft wird eine lockere sein müssen, sie muß in stärkerem Maße als bisher wieder landwirtschaftlich orientiert sein. Der Eigenheimbau wird im Vordergrund stehen müssen. In diesem Sinne scheint es angebracht, wenn der Wohnungsbau in Zukunft vom Reich bezw. den Ländern (Aufstellung von Bauprogrammen seitens der Reichsregierung) geleitet wird.

Die Höhe der Hauszinssteuer.

(Die Lage des Hausbesitzes im allgemeinen.)

Wie bereits oben dargelegt, wird die Hauszinssteuer in Preußen in Hundertsätzen der Grundvermögensteuer erhoben.[1] Der Satz richtet sich im einzelnen Fall nach der Höhe der Vorkriegsbelastung, in Hundertsätzen des Friedens w e r t e s des Gebäudes. An der Friedens m i e t e gemessen, ergibt sich folgende Hauszinssteuerbelastung:

Die staatliche Grundvermögensteuer beträgt pro M. 1.000,— Friedenswert RM. 2,40 jährlich. Nimmt man eine Friedensmiete von 6% des Friedenswertes an, so würde ein Haus von RM 100.000,— Wert RM 6.000,— Friedensmiete abgeworfen haben, wovon also $100 \times 2{,}40$ RM $= 240{,}-$ RM $= 4\%$ für Grundvermögensteuer zu entrichten wären. Eine Grundvermögensteuer von 4% der Friedensmiete der Hauszinssteuerberechnung zugrundegelegt, ergibt: (seit der ab 1. April 1932 in Kraft befindlichen 20%igen Kürzung der Hauszinssteuer.)

Bei einer Vorkriegsbelastung bis zu . . .% des Friedenswertes.	und einem entsprechenden Grundvermögensteuersatz von . . .%	einen Hauszinssteuersatz von
0	300	12,0% der Friedensmiete
10	400	16,0% „
20	500	20,0% „
30	600	24,0% „
40	700	28,0% „
45	800	32,0% „
50	840	33,6% „
55	880	35,2% „
60	920	36,8% „
über 60	960	38,4% „

Die Prozentsätze werden effektiv geringer, wenn die jährliche Friedensmiete mehr als 6% des Wertes beträgt, wie es häufig der Fall ist.

Diese Hauszinssteuerbelastung ist nun wohlgemerkt an der Friedensmiete gemessen. Da die gegenwärtige Miete, deren Satz von Ort zu Ort Abweichungen aufweist, über der Friedensmiete

1. Zum Vergleich sind die in den anderen deutschen Ländern geltenden Hauszinssteuersätze im Anhang wiedergegeben.

liegt,[2] ist der auf die heutige Miete bezogene Prozentsatz naturgemäß geringer als der eben errechnete.

Niedrigere Sätze finden Anwendung bei Grundstücken, deren Friedensmiete geringer war, als 6% des Friedenswertes (§ 2 Abs. 3 pr. Hauszinssteuerverordnung). Hier wird die Hauszinssteuer auf Antrag in Hundertsätzen einer angenommenen 4 v. H. der tatsächlichen, von der Behörde nach Antragstellung zu ermittelnden Friedensmiete betragenden Grundvermögensteuer erhoben. Bei gewerblich benutzten Grundstücken bezw. Grundstücksteilen wird die Hauszinssteuer auf Antrag von einer ebenfalls angenommenen Grundvermögensteuer von 4 v. H. des Gebäudesteuernutzungswertes berechnet. In § 9 pr. Hauszinssteuerverordnung finden sich im Absatz 2 die Gründe, die zu einer Stundung und Niederschlagung der Steuer führen, insbesondere bei Vermietung an Minderbemittelte (u. a. Sozialrentner und Erwerbslose), Leerstehen von Räumen und bezüglich der gewerblichen Räume bei schlechtem Geschäftsgang.

Nach der Verordnung vom 8. Dezember 1931 ist die künftige Entwicklung der Hauszinssteuersätze die, daß sie in allen Stufen um 25% vom 1. April 1935 ab und um weitere 25% vom 1. April 1937 ab niedriger sein sollen, bis dann im Jahre 1940 die Hauszinssteuer ganz fortfallen soll.

Der bald nach der nationalen Erhebung herausgebrachte preußische Runderlaß betr. Steuererleichterungen für den Hausbesitz vom 7. März 1933 brachte u. a. auch Erleichterungen bezüglich der Hauszinssteuer. Diese bestehen darin, daß die den Hausbesitzern in Fällen der Ertragsminderung (bei Billigervermietung, Leerstand und Mietausfall sowie Betriebseinschränkung) gewährten Steuerermäßigungen erhöht werden. Der Runderlaß enthält mithin keine generelle Steuererleichterung, sondern nur eine solche für den durch die Wirtschaftsnot in besonderem Maße betroffenen Hausbesitz. Bisher wurde in Fällen der Billigervermietung die Hauszinssteuer nur im Verhältnis der gesetzlichen Miete zur niedriger vereinbarten Miete nachgelassen. Lag also die vereinbarte Miete z. B. 20 v. H. unter der gesetzlichen Miete, so betrug der Hauszinssteuernachlaß ebenfalls nur 20 v. H. Ebenso wurde bei Mietausfall und Leerstehen von Mieträumen nur der

2. In Berlin seit der 10%igen Kürzung vom 1. Januar 1932 z. B. 123½% der Friedensmiete (einschließlich Schönheitsreparaturen.)

auf diese Mieträume entfallende Steuerbetrag gestundet und niedergeschlagen. Der neue Runderlaß trägt nun dem Umstande Rechnung, daß sich beim Rückgang des Grundstücksertrages die allgemeinen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks nicht im gleichen Maße wie die Erträge mindern. In Würdigung dieses Umstandes wurde nun in dem Runderlaß bestimmt, daß das Maß der bei unverschuldetem Leerstehen, bei Billigervermietung und Mietausfall gewährten Steuererleichterung vom 1. April 1933 ab das Einundeinhalbfache der prozentualen Ertragsminderung betragen soll.

Liegt die Mieteinnahme des Hausbesitzers z. B. 20 v. H. unter der gesetzlichen Miete, so würde die auf das Grundstück entfallende Hauszinssteuer um 30 v. H. ermäßigt werden. Ebenso ist es bei Mietausfall und Leerstehen von Mieträumen und Einschränkung eines vom Hauseigentümer betriebenen Gewerbebetriebes.

In den Fällen, in denen der Grundstücksbruttoertrag nur noch ein Drittel der gesetzlichen Miete beträgt, kommt die Hauszinssteuer seit 1. April 1933 ganz in Fortfall.

Dieser Runderlaß, dessen praktische Verwirklichung wegen der Untersuchung jedes einzelnen Falles große Arbeiten verursachen muß, wird dem durch die Krise in besonderem Maße betroffenen Hausbesitz zweifellos eine fühlbare Erleichterung bringen. An der Höhe der Hauszinssteuersätze selbst wird aber — wie schon erwähnt — nichts geändert.

Welcher Teil des Gewinnes, der durch die nach der Inflation eingetretene Senkung der Althypothekenlast auf $^1/_4$ des Nennwertes entstanden ist, wird nun durch die Hauszinssteuer weggesteuert? Die Antwort fällt je nach der Vorkriegsbelastung verschieden aus.

Im folgenden Beispiel soll für ein Grundstück von 100 000 M. Friedenswert die durch die Inflation eingetretene Entlastung bei verschieden hoher Vorkriegsbelastung errechnet werden, wobei die Verzinsung der Vorkriegshypotheken mit $4^3/_4$% angenommen werden soll. Dieser Entlastung wird dann die zu zahlende Hauszinssteuer gegenübergestellt.

Höhe der Vorkriegsbelastung	Verzinsung	Höhe der Aufwertungshypothek	Verzinsung (6 v. H.)	Inflationsgewinn	Hauszinssteuersatz v.H. der Grundvermögenssteuer	Höhe der Hauszinssteuer	Ueberschuß od. Verlust (—) nach Zahlung der Hauszinssteuer
M.	M.	RM	RM	RM	RM	RM	RM
0	0	0	0	0	300	720	—720
10 000	475	2 500	150	325	400	960	—635
20 000	950	5 000	300	650	500	1 200	—550
30 000	1 425	7 500	450	975	600	1 440	—465
40 000	1 900	10 000	600	1 300	700	1 680	—380
45 000	2 137,50	11 250	675	1 462,50	800	1 920	—457,50
50 000	2 375	12 500	750	1 625	840	2 016	—391
55 000	2 612,50	13 750	825	1 787,50	880	2 112	—324,50
60 000	2 850	15 000	900	1 950	920	2 208	—258
70 000	3 325	17 500	1 050	2 275	960	2 304	— 29
80 000	3 800	20 000	1 200	2 600	960	2 304	296
90 000	4 275	22 500	1 350	2 925	960	2 304	621

Wie aus der Tabelle hervorgeht, ist die Belastung durch die Hauszinssteuer in fast allen Fällen höher, als dem eingetretenen Inflationsgewinn entspricht. Und zwar übersteigt die Hauszinssteuerbelastung den Inflationsgewinn umso mehr, je niedriger die Vorkriegsbelastung war. Am ungerechtesten trifft die Hauszinssteuer den am Stichtag (31. Dezember 1918) unverschuldet gewesenen Althausbesitz. Erst bei den Häusern mit hoher Vorkriegsverschuldung ist der Inflationsgewinn größer als die zu entrichtende Hauszinssteuer (Grenze liegt zwischen 70—80% der Vorkriegsverschuldung). Erst hier könnte man von einem tatsächlichen Inflationsgewinn reden. Die Tatsache, daß die Hauszinssteuerbelastung den eingetretenen Inflationsgewinn übersteigt, läßt deutlich erkennen, daß durch die Hauszinssteuer nicht nur dieser Inflationsgewinn, sondern auch die Sacherhaltung, d. h. die Rettung des Grundvermögens aus der Inflation besteuert werden sollen.

Die Hauszinssteuer stellt den weitaus größten laufenden Ausgabeposten neben den andern dar (staatliche Grundvermögenssteuer und Zuschläge zu derselben, Kosten für Müllabfuhr, Kanalisation und Straßenreinigung, Wassergeld und Hypothekenzinsen).

Nach einer Untersuchung des Statistischen Amts der Stadt Düsseldorf („Was bleibt dem Hausbesitzer von den Mieteinnahmen übrig?“ von Dr. Schoppen) beanspruchte die Hauszinssteuer, die 1930 im Höchstsatz noch 1 200% der Grundvermögensteuer betrug, im Durchschnitt 48,3% der Ausgaben; die übrigen Steuern und Gebühren 20,9%, während die Hypothekenzinsen nur 30,8% der Ausgaben ausmachten. Infolge ihrer Höhe hat die Hauszinssteuer wesentlich die wirtschaftliche Lage des Althausbesitzes beeinflußt.

Die vorgenannte Untersuchung des Düsseldorfer Statistischen Amts suchte auch die Verzinsung des Eigenkapitals zu ermitteln. Es wurde der Ueberschuß der Einnahmen über die Ausgaben, der im Durchschnitt $^1/_3$ der Einnahmen beträgt, ermittelt und dann zu dem durchschnittlichen Eigenkapital in Beziehung gesetzt. Es ergab sich dabei eine durchschnittliche Verzinsung des Eigenkapitals von 4%. Als Eigenkapital wurde hierbei allerdings die Differenz zwischen dem Ergänzungssteuerwert, der dem Wehrbeitragswert nahe kommt, und der Anfang 1930 vorhandenen Belastung (Aufwertungs- und neue Hypotheken) zugrunde gelegt.

Nun liegt aber der heutige Wert des Althausbesitzes bekanntlich stark unter dem für die Vorkriegszeit zutreffenden Ergänzungssteuerwert, aus welchem Grund sich unter den heutigen Umständen für das Eigenkapital ein entsprechend geringerer Betrag ergeben muß. Legt man nun ein geringeres Eigenkapital zugrunde, so muß sich naturgemäß eine höhere Rente ergeben. Das Statistische Amt Düsseldorf nahm einen 37% unter dem Ergänzungssteuerwert liegenden Verkaufspreis an. Da sich nun an der Verschuldung nichts ändert, muß sich das Eigenkapital um diese 37% des Ergänzungssteuerwertes kürzen. Bei Zugrundelegung dieses, die tatsächlichen Gebäudewerte berücksichtigenden Eigenkapitals kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, daß das Eigenkapital nicht mit 4%, sondern mit 8% verzinst wird. Nun berücksichtigt diese Untersuchung einen Teil der Ausgaben nicht. Es sind dies die Versicherungskosten (Feuer-, Wasser- und Haftpflichtversicherung), die Schornsteinfegergebühren, Abschreibungen und die Instandsetzungskosten (laufende sowie große). Bei Einbeziehung auch dieser Kosten kommt das Statistische Amt Düsseldorf zu einer durchschnittlichen Verzinsung des an Hand der heutigen Gebäudewerte errechneten Eigenkapitals mit 1,9%.

Hierbei dürften wahrscheinlich die Kosten für Instandsetzungsarbeiten viel zu hoch angesetzt sein. Man ging hierbei nämlich von dem Anteil der gesetzlichen Miete aus, der für die Instandsetzungskosten um die Einbeziehung fiktiver Kosten, die wohl in der Höhe keineswegs angewendet worden sein dürften. Hinzuzufügen ist noch, daß die vom Hauseigentümer zu entrichtenden Beträge an Einkommen-, Reichsvermögen- und anderen Steuern unberücksichtigt geblieben sind.

Bei Würdigung des genannten Verzinsungssatzes ist einmal zu berücksichtigen, daß es sich lediglich um Düsseldorfer Verhältnisse handelt. Weiter ist zu beachten, daß sich inzwischen verschiedene Faktoren in ihrer Größe geändert haben. So sind einmal die Mieten um 10% der Friedensmiete gekürzt worden, worüber hinaus das Mietzinsniveau allerdings noch weiter hinabgesunken sein dürfte. Weiter ist die Hauszinssteuer um 20% gekürzt. Die Ausgaben für Hypothekenzinsen haben sich insofern geändert, als die Aufwertungszinsen von 5% auf 6% erhöht, die Zinsen für neue Hypotheken aber generell auf 6% herabgesetzt wurden. Inwieweit sich andere Faktoren (etwa Gebühren und Reparaturkosten) verändert haben, konnte nicht näher untersucht werden.

Allgemein wird die Lage des gesamten Althausbesitzes im wesentlichen durch 3 Merkmale gekennzeichnet.

Einmal durch den im Vergleich zur Vorkriegszeit stark zurückgegangenen Wert des alten Hausbesitzes. Zum anderen durch die ständige Abnahme der ohnehin schon seltener gewordenen freiwilligen Veräußerungen und letztlich durch die Zunahme der Zwangsversteigerungen.

Der Wert der Althäuser ist infolge der Wohnungszwangswirtschaft, des ungewissen Schicksals der Hauszinssteuer und weiter infolge des seit Kriegsende zu verzeichnenden Unterbleibens großer Reparaturarbeiten stark gesunken. Der heutige Verkaufswert schwankt etwa zwischen 30 und 40% des 1914 festgesetzten Wehrbeitragswertes, nachdem sich vor 3—4 Jahren die Verkaufspreise bereits in der Höhe von über 60% bewegt haben. Nicht selten sind allerdings Fälle, in denen der Verkaufspreis des Altbesitzes nur $^1/_4$ des Wehrbeitragswertes ausmacht, andrerseits gibt es Fälle mit höheren Verkaufspreisen. Die heutigen Verkaufspreise richten sich naturgemäß nach der Vermietbarkeit der Wohnungen, weshalb gegenwärtig Häuser mit Großwohnungen und

Geschäfts- und Büroräumen relativ niedriger im Preise stehen als überwiegend kleine Wohnungen aufweisende Miethäuser. Weiter spielt der Zustand des Hauses bei der Bewertung eine Rolle. Gegenwärtig beläuft sich der Verkaufspreis auf durchschnittlich $5\frac{1}{2}$ fache Friedensmiete, während er vor dem Kriege die 15—16 fache Friedensmiete ausmachte. Eine Wertsteigerung des Althausbesitzes dürfte in nächster Zeit nicht zu erwarten sein. Während noch vor etwa 2—3 Jahren von leerstehenden Altbauwohnungen nicht die Rede sein konnte, haben wir gegenwärtig wieder ein Angebot in Altbauwohnungen, vorwiegend natürlich in Großwohnungen; aber auch kleine Altbauwohnungen werden auf dem Wohnungsmarkt angeboten. Unbekannt ist die Zahl der Fälle, in denen der Hauseigentümer die gesetzliche Miete noch unterschreitet, um seine Mieter halten zu können. Das Institut für Konjunkturforschung schätzt den durch das Leerstehen von Wohnungen und Mietnachlaß unter die gesetzliche Miete im Jahre 1932 gegenüber 1931 eingetretenen Mietausfall auf 100 Mill RM. jährlich (gesamte Altbaumiete 1931 = 6,5 Md.).

Neben der Vermietbarkeit bestimmen vor allem noch die zukünftige Gestaltung des Hypothekenmarktes und die Steuergesetzgebung der nächsten Jahre (insbesondere die weitere Behandlung der Hauszinssteuer) die künftige Wertgestaltung des Althausbesitzes.

Die Zahlen der freiwilligen Veräußerungen und der Zwangsversteigerungen an alten bebauten Grundstücken zeigen etwa seit dem Jahre 1929 eine entgegengesetzte Entwicklung. Infolge der besonders seit Anfang 1931 zu verzeichnenden Zunahme der Rückstände an Steuern und Hypothekenzinsen nahmen in letzter Zeit die Zwangsversteigerungserlöse ständig zu. Insbesondere die schlechte Lage am Markt der alten Großwohnungen, deren Anteil an der Gesamtheit der Altbauwohnungen zumeist unterschätzt wird, brachte den Althausbesitz in eine schwierige Situation. Die Zahl der Zwangsversteigerungen städtischer bebauter Grundstücke in 49 Groß- und Mittelstädten (Alt- und Neubauten) betrug 1929 2252 Grundstücke, im Jahre 1930 waren es bereits 3149 und im Jahre 1931 stellte sich die Zahl der Zwangsversteigerungen auf 3933 Grundstücke.[3] Im Gegensatz hierzu nahm die Zahl der freiwilligen

3. vgl. „Wirtschaft und Statistik" 1933. Heft 1.

Veräußerungen in der gleichen Zeit ab. Grund hierfür war wiederum die weiter oben geschilderte Verschlechterung in der Lage des Althausbesitzes. Der Ankauf von Häusern hörte mehr und mehr auf, eine gewinnbringende Kapitalanlage zu sein. Nicht nur daß die Lage des Althausbesitzes im Augenblick eine schlechte ist, verringert die Ungewißheit über die zukünftige Entwicklung den Anreiz zum Erwerb von bebauten Grundstücken. In 49 Groß- und Mittelstädten war die Entwicklung der freiwilligen Veräußerungen bebauter städtischer Grundstücke folgende:[4]

Jahr	Fälle	Fläche in 1 000 qm	Wert in Mill. RM
1927	18 955	.	.
1928	17 036	17 608	.
1929	15 466	17 722	652,9
1930	14 734	14 993	561,4
1931	15 033	12 964	466,8

1931 weist allerdings eine Steigerung der Zahl der veräußerten Grundstücke auf, die auf die durch die Währungskrise in der Mitte des Jahres 1931 hervorgerufene Flucht in die Sachwerte zurückzuführen ist. Die Zahl der veräußerten qm nahm hingegen seit 1929 von Jahr zu Jahr beträchtlich ab, relativ noch größer als bei der veräußerten Fläche war die Abnahme bei den erzielten Preisen. Mithin sind von Jahr zu Jahr die durchschnittlichen Preise pro bebauten qm entsprechend gesunken.

Die finanziellen Auswirkungen der letzten den Althausbesitz betreffenden Maßnahmen waren im einzelnen folgende:

Die am 1. Januar 1929 in Kraft getretene 10%ige Mietsenkung brachte nach Schätzungen des Instituts für Konjunkturforschung einen Einnahmeausfall von rund 500 Mill. RM (gesamte Altbaumiete 1931 = 6,5 Md. RM). Der Mietausfall im Jahre 1932 gegenüber 1931 ist mit diesen 500 Mill. RM noch nicht erschöpft, es kommen, wie oben erwähnt, infolge Gewährung weiterer Mietnachlässe und des Leerstehens von Wohnungen weitere 100 Mill. RM hinzu.

Durch die Erhöhung der Aufwertungszinsen von 5% auf 6% und die gleichzeitige Herabsetzung der Zinsen für neue Hypotheken auf gleichfalls 6% ist die Zinslast von 750 Mill. im Jahre 1931 auf 730 Mill., also um 20 Mill. jährlich gesunken. Die

4. vgl. „Wirtschaft und Statistik" 1932. Heft 1 und 1933. Heft 1.

am 1. April 1932 in Kraft getretene Ermäßigung der Hauszinssteuer um 20% bedeutet eine Entlastung von 420 Mill. Insgesamt stehen also einer Entlastung von 440 Mill. (Zins- und Steuersenkung) eine Belastung von 500 Mill RM. Mietausfall gegenüber. Die Schwierigkeiten des Hausbesitzes sind also noch nicht behoben, vielmehr sind sie noch etwas größer geworden. Das Bild bessert sich, wenn man die Erleichterung durch die Gewährung der Steuergutscheine (beim Hausbesitz in Höhe von 40 v. H. der Grundvermögensteuer = ca. 235 Mill. RM) in Bertacht zieht. Die Verwendung dieses Betrages ist den Eigentümern der Steuergutscheine bekanntlich freigestellt, die Gutscheine können bereits jetzt lombardiert werden oder können in den kommenden Jahren zur Zahlung von Reichssteuern (mit Ausnahme der Einkommensteuer und Körperschaftssteuer) verwendet werden.

Das Hauszinssteueraufkommen.

(Höhe und Aufteilung.)

Die Höhe des Hauszinssteueraufkommens dürfte wohl zumeist unterschätzt werden. Die Hauszinssteuer ist eine der ertragreichsten unter den gesamten deutschen Steuern. Die Bedeutung der Hauszinssteuer für die gesamten öffentlichen Finanzen geht aus der Tatsache hervor, daß nur die Einkommensteuer unter allen deutschen Steuern einschließlich der Zölle ein höheres Aufkommen aufweist als die Hauszinssteuer. (Lediglich im Haushaltsjahr 1931/32 übertraf die Grund- und Gebäudesteuer — allerdings nicht beträchtlich — die Hauszinssteuer.) Die Einnahmen aus der Hauszinssteuer betrugen beispielsweise im Jahre 1929/30 12 v. H. der Reichs-, 26 v. H. der Länder- und 17 v. H. der Gemeindeeinnahmen. In Anerkennung der somit großen Bedeutung der Hauszinssteuer für die gesamten öffentlichen Finanzen nennt Popitz („Das Schicksal der Hauszinssteuer“ in „Deutscher Volkswirt“ vom 2. Oktober 1931) diese einen „Riesen im deutschen Steuerwald“.

Die Entwicklung des rechnungsmäßigen Aufkommens an Hauszinssteuer war folgende:

Rechnungsjahr:	Insgesamt	Davon Finanzanteil der Länder und Gemeinden.
	in Mill. RM	
1928/1929	1.682,3	837,0
1929/1930	1.651,6	825,9
1930/1931	1.537,7	798,3
1931/1932	1.285,0[5]	885,0[6]
1932/1933	0.900—0.950[6]	850—900[6]

Die Abnahme des Aufkommens vom Rechnungsjahr 1928/1929 zum Rechnungsjahr 1931/1932 ist auf die infolge der sich verschärfenden Wirtschaftskrise ständig zunehmenden Beträge an Stundungen und Niederschlagungen (insbesondere wegen Beschäftigungslosigkeit der Mieter und Leerstehens von Wohnungen und gewerblichen Räumen) zurückzuführen. Die beträchtliche Verminderung vom Haushaltsjahr 1931/1932 zu 1932/1933 ist vor allem mit der seit 1. April 1932 in Kraft befindlichen 20%igen Kürzung der Hauszinssteuer zu erklären. Weiter dürfte noch die weitere Zunahme an leerstehenden Wohnungen auf das Hauszinssteueraufkommen drücken.

Andererseits hat sich aber der den Ländern und Gemeinden zukommende Finanzanteil auf Kosten des Wohnbauanteils in seiner Höhe behauptet. In dem Maße nun, wie sich das Verhältnis von Wohnbauanteil zu Finanzanteil zugunsten des letzteren verschob, mußte sich ein Abbau der Hauszinssteuer in einer finanziellen Notzeit wie der jetzigen schwieriger gestalten. Was die heutige Situation angeht, so muß jeder weitere Abbau der Hauszinssteuer auf Kosten der öffentlichen Finanzen gehen. Als wir noch einen Wohnbauanteil hatten, hätte ein Abbau desselben nur der Bauwirtschaft geschadet, heute bedeutet jeder Hauszinssteuerabbau ein Loch in den ohnehin schon knappen öffentlichen Kassen.

Die Aufteilung des Hauszinssteueraufkommens zwischen Ländern und Gemeinden war die folgende:

5. Vorläufiges abgerundetes Ergebnis.
6. Geschätzte Zahlen.

Rechnungsjahr	Länder			Gemeinden			Hansastädte		
	Finanzanteil	Wohnbauanteil	insgesamt	Finanzanteil	Wohnbauanteil	insgesamt	Finanzanteil	Wohnbauanteil	insgesamt
	in Mill. RM								
1928/29	501,4	255,1	756,5	274,6	531,0	805,6	61,1	59,2	120,3
1929/30	500,8	246,4	747,2	265,7	515,3	781,0	59,3	64,0	123,3
1930/31	484,9	218,9	703,8	253,3	463,6	716,9	60,1	56,9	117,0
1931/32[7]	·	·	705,0	·	·	480,0	·	·	100,0

Länder- und Gemeindeanteil bewegten sich bis zum Rechnungsjahr 1930/1931 auf etwa gleicher Höhe. Im folgenden Jahre änderte sich jedoch dieses Verhältnis infolge der veränderten Bestimmungen deutlich zu Ungunsten der Gemeinden. Wie aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich ist, entfiel bei dem Anteil der Länder der größere Betrag auf den Finanzanteil, während bei den Gemeinden der Wohnbauanteil den größeren Teil ausmachte.

Kritik, Reformpläne und Reformen.

Schon lange ist die Hauszinssteuer Gegenstand finanz- und wirtschaftspolitischer Diskussion. Von verschiedener Seite wurde die Hauszinssteuerfrage erörtert. Je nach dem Standort der Diskutierenden wurde Beibehaltung oder Abbau der Hauszinssteuer gefordert. Hinzu kam, daß die Hauszinssteuer als Quelle der öffentlichen Wohnbaufinanzierung geschaffen wurde, wodurch sie von vornherein auch noch eine wohn-, sozial- und arbeitsmarktpolitische Bedeutung bekommen hatte. Nicht zuletzt war die Hauszinssteuer oft genug Streitgegenstand zwischen Vertretern der freien, kapitalistischen Wirtschaft und der sozialistischen Wirtschaftsverfassung.

Während in den früheren Jahren der Kampf um die Hauszinssteuer weniger heftig war, und so den Staat noch nicht zu einem Eingreifen bewegte, wurde er etwa seit dem Jahre 1931 — insbesondere seit dem Plan, die Aufwertungszinsen von 5 auf 7,5% zu erhöhen — stärker und beeinflußte die gesamte irgendwie wirtschafts- oder finanzpolitisch interessierte öffentliche Meinung und Presse und gab schließlich den maßgeblichen Stellen Veranlassung, in diesen Kampf einzugreifen. Durch die V. O. vom 8. Dezember 1931 sollte gewissermaßen von Regierungsseite die Hauszinssteuerfrage endgültig gelöst werden, indem einmal der etappenweise Abbau der Hauszinssteuer bis zum Jahre 1940 bestimmt, und andererseits die Möglichkeit einer freiwilligen Ablösung der Hauszinssteuer geschaffen wurde. Obwohl somit von maßgeblicher Seite anscheinend das letzte Wort in dieser Frage gesprochen sein sollte, wurde die Hauszinssteuerfrage immer wieder aufgerollt. Besonders die Tatsache, daß von der durch die Dezemberverordnung eingeführten Ablösungsmöglichkeit so wenig Gebrauch gemacht wurde und somit der erwünschte finanzielle Erfolg ausblieb, veranlaßten Reich und Länder erneut zum Eingreifen. Durch die mannigfaltigsten Maßnahmen sollte die Ablösung schmackhafter gemacht werden. Darüber hinaus tauchte

inzwischen bei den in Frage kommenden Stellen der neue Plan einer „Verrentung" der Hauszinssteuer auf, welcher erneut alle in Betracht kommenden Gruppen auf den Plan rief. Nach der nationalen Erhebung vom 30. Januar 1933 kam zunächst völlige Ruhe in die Hauszinssteuerfrage. Einmal waren bedeutendere staatspolitische Aufgaben von den Regierungsstellen zu lösen und zum anderen ist den einzelnen Interessentengruppen unter der neuen Staatsführung weit weniger Gelegenheit gegeben, nur ihre Forderungen als die einzigen dringlichen zu bezeichnen. Mit zunehmender Stabilisierung der Verhältnisse tauchen jedoch auch die Probleme wieder auf, die schon vor dem Umsturz der Lösung harrten. So ist auch das Hauszinssteuerproblem wieder aufgetaucht. Das Reichsfinanzministerium als die maßgebliche Stelle ist von der Notwendigkeit, die Hauszinssteuerfrage eingehend zu überprüfen, überzeugt. Das geht klar aus den programmatischen Ausführungen des Staatssekretärs Dr. Reinhardt hervor, die dieser am 4. Dezember 1933 im Berliner Sportpalast vor den Hausbesitzern machte. Wir sehen also, daß die Hauszinssteuerfrage noch keineswegs zur Ruhe gekommen ist.

Welche Argumente wurden nun in der Hauszinssteuerfrage ins Treffen geführt, welche Reformen schlug man vor, wie sieht die Reform der V. O. vom 8. Dezember 1931 aus, und wird diese angeblich endgültige Reform den Abschluß bedeuten?

Diese Fragen sollen nunmehr behandelt werden:

Die Berechtigung der Hauszinssteuer.

Eine Kritik der Hauszinssteuer hat sich naturgemäß vor allem mit der Frage zu beschäftigen, ob die beiden Voraussetzungen der Hauszinssteuer — Werterhaltung und Inflationsgewinn — den Staat zur Einführung der Hauszinssteuer berechtigten.

Was den Tatbestand der Werterhaltung angeht, so wird man dem Staat ohne Bedenken beitreten, wenn er mit einer Steuer eingriff. Betrachtet man die Inflation als Folge der Kriegsfinanzierung, so bedeuten die durch die Inflation herbeigeführten Vermögensverluste Opfer, die zur Kriegführung erforderlich waren. Vom Standpunkt allgemeiner nationaler Gerechtigkeit ist es voll und ganz zu billigen, wenn der Staat die Hausbesitzer, die dieses Opfer entsprechend der Art ihres Vermögensbesitzes nicht

brachten, mit einer Steuer als Ersatz für dieses Opfer belegt. Insoweit ist die Hauszinssteuer eine Sondersteuer im besten Sinne.

Wenn auch der Besteuerung der Werterhaltung im Grundsatz zuzustimmen ist, so kann doch die technische Durchführung dieser Besteuerung nicht ohne Kritik hingenommen werden. Die auf Seite 30 wiedergegebene Tabelle zeigt deutlich, daß die Werterhaltung bei den vor dem Kriege nicht verschuldet gewesenen Gebäuden am stärksten besteuert wird. Je höher die Vorkriegsverschuldung war, umso mehr tritt die Besteuerung der Werterhaltung hinter der des Inflationsgewinns zurück. Bei einer Verschuldung von über 70% des Vorkriegswertes, ist dann nur noch der Inflationsgewinn besteuert, bei einer höheren Belastung wird dann nicht einmal dieser mehr ganz weggesteuert.

Wie wir nun auf Seite 11 sahen, ist bei der gegenwärtigen Preislage am Grundstücksmarkt bei den hoch verschuldet gewesenen Gebäuden viel eher von einer Werterhaltung und sogar von einem Wertzuwachs zu sprechen, als bei niedrig oder gar nicht belasteten. Nehmen wir ein vor dem Kriege schuldenfrei gewesenes Grundstück, so müssen bei einer Veräußerung 100% des Vorkriegswertes erreicht werden, wenn man praktisch von einer Werterhaltung sprechen will. Nun sind aber 100% des Vorkriegswertes trotz der bei solchen Grundstücken vergleichsweise n i e d r i g e n Hauszinssteuer nicht erreichbar, dennoch wird in diesen Fällen die Werterhaltung am meisten besteuert. Soll dagegen bei einem zu 90% belastet gewesenen Gebäude das Eigenkapital bei einer jetzt erfolgenden Veräußerung gesichert sein, so genügt schon ein Veräußerungspreis von 32,5% des Vorkriegswertes (10% Eigenkapital und ¼ von 90%iger Belastung). Dieser Preis dürfte heute wohl immer erreicht, in vielen Fällen sogar überschritten werden. Bei derartig belasteten Gebäuden besteuert die Hauszinssteuer aber nur noch den Inflationsgewinn, aber nicht mehr die Werterhaltung. Mithin wächst also die Besteuerung der Werterhaltung gerade im umgekehrten Verhältnis zu der in Anbetracht der heutigen Grundstückspreise durch Veräußerungen realisierbaren Werterhaltung.

Anders liegen die Dinge, soweit die Hauszinssteuer die durch die nur 25%ige Aufwertung der Althypotheken eingetretene E n t s c h u l d u n g treffen will. Der Staat hat durch die 25%ige Aufwertung der Althypotheken einerseits die Gläubiger dieser Hypotheken um die 75% ihrer Forderungen gebracht, weil der

Hausbesitz nach seiner Meinung zu einer höherprozentigen Aufwertung nicht imstande war. Andererseits bemaß er die gesetzliche Miete so, daß dem Hauseigentümer nach Abzug der Kosten für Instandsetzungsarbeiten, Verwaltungs- und Betriebskosten und der Verzinsung des eigenen und Aufwertungskapitals ein Rest verblieb. Diesen Teil,, der mit jeder Erhöhung der gesetzlichen Miete naturgemäß anwachsen mußte, zog der Staat für sich ein. Er beschränkt also auf der einen Seite die Aufwertung, läßt aber auf der anderen Seite den Hauseigentümern in der gesetzlichen Miete einen Teil zukommen, der doch nach seiner eigenen Ansicht mit der Verzinsung der Althypotheken dienen müßte. Der Staat nimmt also Beträge für sich in Anspruch, die gerechter Weise den Gläubigern der nur zum Teil aufgewerteten Hypotheken zustehen müßten. Man kann also nicht sagen, daß die Hauszinssteuer, soweit sie Geldentwertungsausgleich ist, dem in der Steuerlehre verlangten Gerechtigkeitsprinzip Genüge tut. Man muß sie vielmehr gemäß ihrem teilweisen Charakter als Zwecksteuer zur Förderung des Wohnungsbaus als Notmaßnahme bezeichnen, durch den Krieg und seine Folgeerscheinungen (Unterbleiben des Wohnungsbaus) bedingt. Auch soweit sie allgemeines Deckungsmittel ist, soll sie vor allem zur Deckung der als Folge des Krieges stark angewachsenen Wohlfahrtsausgaben dienen. Diese an bestimmte Notumstände gebundene Begründung schließt in sich, daß die Hauszinssteuer nicht schlechthin eine allgemeine Notsteuer ist, die zur Bestreitung der jeweils auftretenden Notausgaben herangezogen werden kann. Aus diesem Grunde ist es zumindest als problematisch zu bezeichnen, wenn man durch die gänzliche Beseitigung des Wohnbauanteils die Hauszinssteuer ganz zu einer allgemeinen Deckungssteuer gemacht hat. Derselbe Gedanke der einmal gegebenen Begründung der Hauszinssteuer wurde auch wieder ins Feld geführt, als der Plan der „Verrentung" der Hauszinssteuer zum Zwecke der kommunalen Umschuldung in der Oeffentlichkeit bekannt wurde.

Die Folgen der Ungewißheit über das künftige Schicksal der Hauszinssteuer für Grundstücksmarkt und Realkredit.

Wie schon oben dargelegt (S. 12), konnte die Hauszinssteuer gemäß ihrer Begründung nur von vorübergehender Dauer sein. Sie geht, soweit sie Geldentwertungsausgleich ist, von der Tat-

sache der Befreiung von 75% der Altverschuldung aus, die mit dem Zeitpunkt der Inflation verknüpft ist. Je mehr wir uns nun vom Zeitpunkt der Inflation entfernen, umso schwächer wird die Grundlage, auf der die Hauszinssteuer beruht. In Erkenntnis dieser Tatsache, war die Geltungsdauer, wie bereits erwähnt, ja auch bis zum Jahre 1928 befristet. Als aber dieser Zeitpunkt herangekommen war, konnte man in Anbetracht der gespannten Finanzlage auf das Aufkommen dieser ertragreichen Steuer nicht verzichten und erhob sie deshalb weiter. Dieser Zustand, daß man die Geltungsdauer gewissermaßen von Haushaltsjahr zu Haushaltsjahr verlängerte, rief in den beteiligten Kreisen eine Ungewißheit in der Hauszinssteuerfrage hervor. Diese Unsicherheit mußte aus den weiter unten auseinandergesetzten Gründen sobald wie möglich beseitigt werden. Die VO. vom 8. Dezember 1931 brachte die erforderliche Begrenzung der Geltungsdauer. Sie verordnete, daß die Hauszinssteuer nur noch bis zum Jahre 1940 zu erheben ist.

Folgende Gesichtspunkte ließen insbesondere die Beseitigung dieser Unsicherheit durch eine endgültige Begrenzung für vordringlich erscheinen:

Einmal war es die Frage der Preisbildung am Grundstücksmarkt. Die Unsicherheit über das künftige Schicksal ließ eine normale, auf einfachen wirtschaftlichen Erwägungen beruhende Preisbildung für Altgebäude nicht zu. Die bestimmte Gewißheit, daß die Hauszinssteuer aufgehoben oder wenigstens in Etappen oder durch irgendwelche Umgestaltung abgebaut werden mußte einerseits und der ungewisse Zeitpunkt dieser erwarteten Maßnahmen andererseits machten die Hauszinssteuer zu einer rechnerisch nicht faßbaren Größe. Man kannte wohl die jährliche Belastung, die endgültige Belastung war aber von dem Zeitpunkt der Aufhebung abhängig. Bei der beträchtlichen Höhe der Hauszinssteuer, deren Sätze die höchsten in Deutschland überhaupt sind, muß sich eine Verlängerung der Geltungsdauer dieser Steuer um ein paar Jahre schon sehr stark auswirken. Hinzu kommt, daß nicht nur die Dauer der Hauszinssteuer, sondern auch die Höhe für die Zukunft ungewiß war, bevor es zu dem in der VO. vom 8. Dezember 1931 festgelegten Abbauplan kam. Die Steuersätze mußten insofern als beweglich angesehen werden, als sie ja in engem Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung der Aufwertungszinssätze und der gesetzlichen Miete stehen. Jede Ver-

änderung der Aufwertungszinssätze mußte entsprechend dem Grundsatz, daß der Hauszinssteuer der Rest zusteht, der nach Abzug der Kosten für Verzinsung der Aufwertungshypotheken und des Eigenkapitals und der Instandsetzungs- und Verwaltungskosten von der gesetzlichen Miete verbleibt, bei gleichbleibender Höhe der gesetzlichen Miete zugleich eine Aenderung der Hauszinssteuersätze zur Folge haben.

Man wird nun einwenden, daß die endgültige Belastung durch eine andere Steuer ebenfalls unbekannt ist. Dies trifft zweifellos zu. Aber bei den anderen Steuern rechnet man nicht mit einer Aufhebung der Steuer oder mit einer Aenderung der Sätze, sondern rechnet mit ihnen als einer Ausgabe, die in absehbarer Zeit ständig in gleicher Höhe zu entrichten sein wird. Ueberdies sind die übrigen auf dem Althausbesitz ruhenden Steuern weit niedriger als die Hauszinssteuer.

Noch ein Umstand war bei der Preisbildung unter Miteinbeziehung der damals unbegrenzten Dauer der Hauszinssteuer zu berücksichtigen. Hatte man bei einem Eigentumswechsel einen Kaufpreis vereinbart, der bei Annahme einer vorläufigen Beibehaltung der Hauszinssteuer entsprechend niedrig war, so bedeutete dies, daß der Erwerber die Hauszinssteuerlast auf den Veräußerer abgewälzt hatte. Eine plötzliche Beseitigung der Hauszinssteuer würde in einem solchen Falle zu einer ungerechtfertigten Bereicherung des Erwerbers führen. Ihm würde plötzlich der Betrag zufallen, den er in Erwartung künftiger Hauszinssteuerleistungen vom Kaufpreis in Abzug gebracht hatte.

Diese Schwierigkeiten bei der Preisbildung auf dem Markt für Altbauten mußten lähmend auf den Grundbesitzwechsel wirken. Der oben (S. 34) erwähnte Rückgang der freiwilligen Veräußerungen ist neben der im Verhältnis zur Vorkriegszeit stark verminderten Rentabilität auf diese Schwierigkeiten der Preisbildung zurückzuführen.

Weiter wirkte sich die Unsicherheit über das künftige Schicksal der Hauszinssteuer auf dem Realkreditmarkt aus. Diese Unsicherheit mußte die Kreditgeber mit ihrem ohnehin stark verteuerten Hypothekenkredit zurückhalten. Zudem war die Beleihungsgrenze für Althausbesitzhypotheken von vornherein durch die Einführung der Hauszinssteuer im Verhältnis zur Vorkriegszeit stark gesunken. Während die Beleihungsgrenze vor dem Kriege etwa bei der 10fachen Friedensmiete lag, sank sie nach dem

Kriege auf den 4fachen Betrag der Friedensmiete. Die Ungewißheit über die Geltungsdauer der Hauszinssteuer löste für den Realkreditgeber 2 Fragen aus: 1.) Wie lange habe ich noch bei einer Zwangsversteigerung mit einem infolge Bestehens der Hauszinssteuer erniedrigten Erlös zu rechnen, der meine Hypothek gefährden kann? 2.) Wie lange muß ich im Falle der Zwangsversteigerung mit dem Vorrecht für die laufenden und in den letzten 6 Monaten fällig gewordenen Hauszinssteuerbeträge rechnen, die bei der Höhe der Hauszinssteuer einen beachtlichen Teil für sich in Anspruch nehmen können?

Ob durch die Regelung, die die VO. vom 8. Dezember 1931 mit der Befristung der Hauszinssteuer bis zum Jahre 1940 brachte, die Unsicherheit und die sich daraus ergebenden Folgen endgültig beseitigt sind, kann nach den Erfahrungen nicht voll bejaht werden. Man kann nicht sagen, daß die in Frage kommenden Kreise volles Vertrauen in die Innehaltung der verordneten Termine setzen. Endgültige Klarheit sehen diese Kreise in der Hauszinssteuerfrage kaum. In der Tat ist schwer zu sagen, ob dieser Abbauplan eingehalten werden kann. Bei der oben (S. 35 ff.) geschilderten Bedeutung der Hauszinssteuer für die öffentlichen Finanzen der Länder und Gemeinden bleibt die Entwicklung der öffentlichen Finanzwirtschaft weiter entscheidend für das künftige Schicksal der Hauszinssteuer.

Hauszinssteuer und Rentabilität des Althausbesitzes.

Von den Hausbesitzern wird behauptet, die Hauszinssteuer mache die Bewirtschaftung ihrer Häuser unrentabel. Diesem Einwand ist jedoch nicht ohne weiteres zuzustimmen. Wohl stimmt es, daß die Hauszinssteuer die wichtigste und größte der laufenden Ausgaben ist, ihr Fortfall oder ihre teilweise Beseitigung würden die Bewirtschaftung des Althausbesitzes zweifellos wesentlich rentabler gestalten. Man muß aber die Zinsen für die neu aufgenommenen Hypotheken in den Kreis der Betrachtung ziehen, will man die Frage der Unrentabilität des Hausbesitzes klären. Tut man dies, so kommt man zu dem Ergebnis, daß der innere wirtschaftliche Grund der gegenwärtigen Unrentabilität des Hausbesitzes in den auf dem Hausbesitz lastenden hohen Hypothekenzinsen zu suchen ist. Die

Hauszinssteuer stellt ja zu einem wesentlichen Teil nur die Wegnahme eines sonst eintretenden wirtschaftlich nicht gerechtfertigten Inflationsgewinnes dar. Dieser Betrag wäre ja immer aus den laufenden Einnahmen zu entnehmen gewesen — bei Nichteintreten der Inflation als Hypothekenzinsen an die Hypothekengläubiger, nunmehr aber in Form der Hauszinssteuer an den Staat. Daß die Hauszinssteuer den sonst eintretenden Inflationsgewinn insbesondere bei den niedrig verschuldeten Grundstücken überschreitet, lag ja daran, daß sie auch Werterhaltungssteuer sein will. Die auf dem Althausbesitz lastenden Zinsen für Aufwertungshypotheken bilden nur die Ergänzung der als Geldentwertungsausgleich zu zahlenden Hauszinssteuer. Diese beiden Ausgabeposten zusammen ergeben den Zinsendienst für die alten Hypotheken.

Zu diesen Ausgaben des Hausbesitzes kamen durch die Aufnahme der neuen Hypotheken neue hinzu. Man darf hierbei niemals vergessen, daß der Althausbesitz 2 mal als Beleihungsobjekt diente. Einmal bei der Aufnahme jetzigen Aufwertungshypotheken ,die ja nur noch mit 1/4 ihres ursprünglichen Wertes als Hypothekenforderung zu Buch stehen und zum zweiten bei der Aufnahme der neuen Hypotheken, die nur in den seltensten Fällen dem Grundstück selbst zugute kamen, sondern vielmehr anderen privaten oder geschäftlichen Zwecken dienten. Diese neuen Hypotheken erfordern nun einen äußerst hohen Zinsendienst. Unter Einbeziehung des in den Jahren nach der Inflation hohen Disagios (bis 10%) stellt sich der Zinssatz für neue Hypotheken bis auf das 3- und 4-fache, mindestens aber auf das Doppelte des Vorkriegssatzes. Diese hohen Zinsen mußten die Bewirtschaftung des Althausbesitzes unrentabel gestalten. Es mußte ja auf die Dauer ausgeschlossen sein, daß aus dem Althausbesitz die Kosten für die Verzinsung der alten Hypotheken (Hauszinssteuer und Aufwertungszinsen) und die hohen Zinsen der neuen Hypotheken herausgewirtschaftet werden konnten.

Daß die Hauszinssteuer von sich aus nicht die Unrentabilität des Althausbesitzes bewirkt haben kann, geht daraus hervor, daß die damals für tragbar gehaltenen höchsten Sätze der Hauszinssteuer eingeführt wurden, als die gesetzliche Miete erst 110% betrug. Später erfolgte dann die Erhöhung der gesetzlichen Miete auf 120%, ohne daß die Hauszinssteuer erhöht

wurde. In den Jahren 1927 und 1928 fanden zudem die Althäuser die beste Bewertung in der gesamten Nachkriegszeit, obwohl also damals schon die höchsten Hauszinssteuersätze galten. Die Unrentabilität trat erst später ein, als bei rückgängigen Mieteinnahmen gleichbleibend die ungeheuer hohen Hypothekenzinsen gezahlt werden mußten. Die Hauszinssteuer wurde ja überdies mit Hilfe der Bestimmungen des § 9 der preußischen Hauszinssteuerverordnung im Verhältnis der Einnahmeausfälle gestundet und niedergeschlagen.

Wenn nun in Zukunft der Staat unter Berücksichtigung der Notlage des Althausbesitzes die Hauszinssteuerlast senken sollte, so läuft das nicht der hier vertretenen Ansicht zuwider, daß die Hauszinssteuer von sich aus nicht zur Unrentabilität geführt habe.

Reformpläne und Reformen.

A. Reformvorschläge bis zur Einführung der freiwilligen Ablösung.

Bis es zur Ablösungsmöglichkeit der Verordnung vom 8. Dezember 1931 kam, wurden verschiedenerseits Pläne zur Reform der Hauszinssteuer an die Oeffentlichkeit gebracht. Reformpläne wurden sowohl aus den unmittelbar an dieser Frage beteiligten Hausbesitzerkreisen wie auch anderen Kreisen (z. B. Steuerfachleuten und Industriellen) geäußert. Bereits im Jahre 1926 trat der damalige Präsident des Deutschen Städtetages Mulert mit einem Verrentungsvorschlag hervor. Damals trat die Wirtschaft diesem Plan entgegen, weil sie in der Verrentung der Hauszinssteuer eine Verewigung derselben sah. Der Plan wurde deshalb auch bald fallen gelassen. Wie aber auch im allgemeinen die Hauszinssteuerdebatte im Verlauf des Jahres 1931 infolge der damals bevorstehenden Erhöhung der Aufwertungszinsen am lebhaftesten wurde, fällt auch die Erörterung von Reformplänen vornehmlich in diese Zeit.

Zunächst seien 2 weniger bekanntgewordene, bald wieder vergessene Vorschläge aus dieser Zeit genannt.

Ein Vorschlag wollte mit Hilfe der Umgestaltung der Hauszinssteuer zu einer Binnenwährung, der „Nationalmark", gelangen. Als Grundlage dieser „Nationalmark" sollte eine auf den Hausbesitz eingetragene Realrentenlast dienen. Die tilgbare

Rentenlast sollte 14 Md. betragen und mit je 3 Md. auch auf Industrie und Landwirtschaft ausgedehnt werden. Die jährliche Zins- und Tilgungsleistung (6% Zinsen, 4% Tilgung, Laufzeit 25 Jahre) sollte in voller Höhe der Bauwirtschaft und damit der Ankurbelung der Gesamtwirtschaft dienen. Eine neu zu gründende Bank sollte in entsprechender Höhe Pfandbriefe ausgeben, die als Grundlage für die neue Binnenwährung dienen sollten.

Der zweite Vorschlag rührte von dem Bremer Kaffeeindustriellen Roselius her. Er schlug vor, daß das derzeitige Hauszinssteueraufkommen mit 20 multipliziert als Staatshypothek an erster Stelle auf den Grundbesitz eingetragen werden soll. Hierfür sollte den Hausbesitzern der Gegenwart in neu zu druckender Rentenmark zwecks Ablösung aller übrigen ersten Hypotheken gezahlt werden.

Bei beiden Vorschlägen ist das Bestreben erkennbar, die Hauszinssteuer mit ihrer schwankenden Höhe und unbestimmten Dauer durch eine unveränderlich festgelegte Last zu ersetzen, um so auf dem Grundstücksmarkt eine normale Preisbildung zu ermöglichen und auf diese Weise für eine Belebung desselben zu sorgen.

Bekannter wurden die Vorschläge des damaligen Staatssekretärs und jetzigen Reichskommissars für die preußischen Finanzen Professor Popitz. Er veröffentlichte diese Vorschläge in dem Aufsatz „Das Schicksal der Hauszinssteuer“ („Deutscher Volkswirt“ vom 2. Oktober 1931). Der Popitzsche Vorschlag stellt einen großzügigen Abbauplan dar. Soweit dieser Plan einen etappenweisen Abbau wenigstens eines Teils des Wohnbauanteils vorsieht, ist dieser Vorschlag durch die Regelung der Verordnung vom 8. Dezember 1931 gegenstandslos geworden, da diese Verordnung den Wohnbauanteil so gut wie ganz beseitigte. Der Finanzanteil sollte zu einem Teil in absehbarer Zeit in Etappen abgebaut werden. Diesen Vorschlag des etappenweisen Abbaus akzeptierte die damalige Reichsregierung mit der Verordnung vom 8. Dezember 1931, indem sie einen solchen Abbau für die gesamte Hauszinssteuer, die ja nun nur noch „Finanzanteil“ war, verordnete. Interessant ist nun, welches Schicksal nach Popitz der nach seinem Vorschlag nicht abzubauende Teil des Finanzanteils haben sollte.

Diese Frage brachte er mit dem Finanzausgleich in Zusammenhang. Soweit nämlich die Gemeinden an dem nicht abzubauenden Rest des Finanzanteils beteiligt sind, wollte Popitz diesen Teil in eine bewegliche Gemeindesteuer umwandeln. Dieser Teil sollte als gemeindliche Miet- oder Wohnsteuer fortbestehen, wie es bereits Schumpeter und später Stolper („Ein Finanzplan") vorgeschlagen hatten. Es wäre nach Popitz eine schlechte Lösung, wenn dieser Teil wie bisher als für die Gemeinden unbewegliche Steuer weiterbestehen bleiben sollte. Diese neue Gemeindewohnsteuer würde, wie Popitz meint, ein besseres Gegengewicht zu den Realsteuern darstellen, als es gegenwärtig die Bürgersteuer ist. Die gesetzliche Miete müßte allerdings um den Betrag der neuen Steuer gesenkt werden, damit eine Mehrbelastung der Mieter vermieden würde. Es schien mir doch wesentlich, diesen Punkt des Popitzschen Planes hervorzuheben, wenn er auch infolge des in der Verordnung vom 8. Dezember 1931 festgelegten Abbauplanes keine Verwirklichung mehr zu finden scheint. Sollte sich aber ergeben, daß man infolge anhaltender Finanznot bis zum Jahre 1940 nicht auf den ganzen Ertrag der Hauszinssteuer verzichten kann, was leicht möglich ist, so könnte dieser Plan für einen Teil der Hauszinssteuer doch noch einmal in Erwägung gezogen werden.

Ein weiterer wichtiger Plan stammte aus Hausbesitzerkreisen. Nach seinem Urheber, dem Stadtrat Humar, Präsident des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, wurde er kurz als Humar-Plan bezeichnet. Humar legte seinen Plan in der von ihm im August 1931 herausgegebenen Schrift „Hilfe dem Reich durch Rückkehr zur Wirtschaftsfreiheit" dar. Eingangs wandte sich Humar zunächst gegen die Pläne, die auf die Umwandlung der Hauszinssteuer in eine grundbuchlich einzutragende Staatshypothek hinausliefen. Die Folgen der Umwandlung in eine an erster Stelle rangierende Staatshypothek wären einmal die, daß die bisherigen ersten und auch nachstelligen Hypotheken gekündigt würden und daß die Beschaffung neuen Realkredits infolge des Vorranges der Staatshypothek weit schwieriger wäre als zuvor. Weiter würde die Schaffung der Staatshypothek eine Verewigung der Belastung bedeuten. Während die Hauszinssteuer später gesenkt oder sogar abgebaut werden könnte, wäre die Belastung durch

die Staatshypothek unabänderlich. Weiterhin nahm Humar gegen eine neu zu schaffende gemeindliche Wohnraumsteuer Stellung.

Im Plan selbst war nun folgendes vorgesehen:

1. Die Hauszinssteuer wird ab 1. Januar 1932 aufgehoben. An ihre Stelle tritt eine Rentenschuld ohne Kapitallast. Der Charakter der Rente ohne Kapitallast bedingt, daß sie nicht ohne den Willen des Eigentümers kapitalisiert werden kann.

2. Die Rente beträgt 5% des 3fachen Betrages der bisher veranlagten Hauszinssteuer. Bei einem jährlichen Hauszinssteuersoll von damals 2 Md. RM wären das 5% von 3 mal 2 Md., also 300 Mill RM im Jahre gewesen.

3. Die Rente kann auf Wunsch des Schuldners über 5% erhöht werden. Der Mehrbetrag dient zur Tilgung. Es bestünde die Möglichkeit, die Rente für eine bestimmte Anzahl von Jahren einzuführen mit der Maßgabe, daß sie nach Ablauf dieser Frist allgemein wieder aufgehoben wird. Bei einer solchen Regelung würde sich nach Ablauf der vorgesehenen Dauer der allgemeinen Beseitigung der Rente die gleichen Schwierigkeiten in den Weg stellen, die bisher die Beseitigung der Hauszinssteuer verhindert haben (Plötzlicher Ausfall bisheriger Einnahmen). Diese Schwierigkeiten lassen sich durch eine allmähliche Tilgung der Rente beseitigen, besonders dann, wenn man die Höhe der Tilgung den einzelnen Rentenschuldnern freistellt. Dadurch wird die endgültige Tilgung der Rente zeitlich auseinandergezogen und dem Rentenschuldner die Möglichkeit gegeben, entsprechend seinen persönlichen wirtschaftlichen Verhältnissen die Tilgung rascher oder langsamer durchzuführen.

4. Die Rente kann durch einmalige Zahlung des zehnfachen Betrages unter Berücksichtigung etwaiger Tilgung abgelöst werden. Für das Reich eröffnet sich auf Grund der Ablösungsmöglichkeit ein alsbaldiger Zuschuß bis zu 3 Md., mit denen die bestehenden Finanzschwierigkeiten des Reichs, der Länder und der Gemeinden auch unter Berücksichtigung des Ausfalls des Hauszinssteueraufkommens zweifellos einer Lösung entgegengeführt werden können.

5. Soweit die Ablösung nicht aus eigenen Mitteln oder aus neu aufgenommenen Hypothekendarlehen erfolgen kann, soll sie dadurch erleichtert werden, daß die Rente als Deckung

neuer Schuldverschreibungen der Realkreditinstitute verwandt werden darf. Da der deutsche Hausbesitz sich zum weitaus überwiegenden Teil in der Hand des Mittelstandes befindet, der durch Inflation, Zwangswirtschaft, Steuerdruck und mißliche Wirtschaftslage seine Kapitalkraft verloren hat, wird die Ablösung der Rente mit eigenen Mitteln nur in Ausnahmefällen erfolgen können. Um dem Hausbesitz allgemein die Möglichkeit der Rentenablösung zu geben und damit dem Reich möglichst viel Barmittel zu verschaffen, haben sich die Realkreditinstitute bereit erklärt, die für die Ablösung benötigten Kapitalien zur Verfügung zu stellen. Die Mittelbeschaffung soll darin bestehen, daß die Hypothekenbanken gegen Ueberlassung der Rente 7%ige Goldpfandbriefe in Höhe des einmaligen Ablösungsbetrages dem Reich geben. Diese Pfandbriefe haben in der Rente erstklässige Deckung und außerdem haftet das gesamte Vermögen der Hypothekenbanken mit. Daher wird die Marktfähigkeit dieser Pfandbriefe eine gute sein, besonders im Auslande wegen des guten Ansehens der Hypothekenbanken.

Die Grundgedanken dieses Planes sind folgende:

Durch die Umwandlung der Hauszinssteuer in eine tilgbare Rente, sollten die Unsicherheiten über Höhe und Dauer der Hauszinssteuer und die damit verbundenen bereits genannten üblen Folgen für Gebäudepreisbildung und Realkredit beseitigt werden. Dabei wurde vermieden, diese Rente grundbuchlich eintragen zu lassen, um vor allem die daraus entstehenden schädigenden Auswirkungen für bestehende und auch in der Zukunft neu aufzunehmende private Hypotheken zu verhüten. Als sehr geschickt muß der Vorschlag, das Ausmaß der Tilgung in das Belieben des einzelnen Hausbesitzers zu stellen, bezeichnet werden. Diese Regelung wäre sowohl für den Hausbesitzer wie auch für die öffentlichen Kassen von Vorteil gewesen, sie hätte allerdings evtl. in technischer Hinsicht eine gewisse Unübersichtlichkeit zur Folge haben können. Der zweite entscheidende Grundgedanke des Humar-Plans ist der der Ablösung der Rentenlast, welcher Gedanke später von der Reichsregierung in die Verordnung vom 8. Dezember 1931 übernommen wurde. Der Hauseigentümer, der von der Möglichkeit der Ablösung Gebrauch machte, sollte also endgültig von der Rentenlast befreit sein. Steigerung des Wertes und der Beleihungsfähigkeit

des Gebäudes wären die notwendige Folge dieser gänzlichen Lastenbefreiung gewesen. Den öffentlichen Kassen wären infolge der einmaligen Ablösung Beträge bis im Höchstfalle 3 Md. zugeflossen. Dem kapitalschwachen Hauseigentümer sollte die Ablösung durch Einschaltung der privaten Hypothekenbankinstitute ermöglicht werden. Die Einbeziehung der Hypothekeninstitute hätte bedeutet, daß dem Reich durch Verwertung der ihm von den Hypothekenbanken in Höhe des Ablösungsbetrages übergebenen Goldpfandbriefe die gleichen Beträge zugeflossen waren, wie wenn die Hausbesitzer mit eigenem Kapital abgelöst hätten. Es sei denn, daß sich bei Verwertung der Goldpfandbriefe auf dem Kapitalmarkt Schwierigkeiten ergeben hätten, die das Reich zu tragen gehabt hätte. Ob der Kapitalmarkt die Goldpfandbriefe so leicht aufgenommen hätte, wie Humar meinte, ist zumindest fraglich..

Kritisch sei zu diesem Plan folgendes bemerkt: Im Falle der Nichtablösung, also bei jährlicher Rentenzahlung durch die Hausbesitzer, wären dem Reich bei einem Steuersoll von 2 Md. jährlich 300 Mill. RM zugeflossen. Hinzu kämen noch die Tilgungsleistungen, deren Höhe infolge der freiwilligen Bemessung durch den Hauseigentümer nicht feststeht. Nun betrug das Hauszinssteueraufkommen z. B. im Rechnungsjahr 1931/1932 noch ca. 1 300 Mill. RM. Der Plan hätte also eine Kürzung der laufenden Mittel um 900—1000 Mill. zur Folge gehabt. Diese Differenz wäre, so sagen die Hausbesitzer, dadurch wieder wettgemacht worden, daß insbesondere die Einnahmen aus der Einkommensteuer infolge erhöhter Einkünfte der Hausbesitzer und durch die Belebung der Bauwirtschaft infolge der Vergebung nun möglich gewordener Reparaturarbeiten in starkem Maße gestiegen wären. Ob dies eingetreten und ob insbesondere die g a n z e entstandene Lücke ausgefüllt worden wäre, muß bezweifelt werden. Ohne Frage hätte eine Durchführung des Humar-Plans, soweit sich der Hauseigentümer für Zahlung der Rente entschieden hätte, die Ordnung der öffentlichen Finanzen stark gefährden müssen. Was nun die Ablösung betrifft, so wären dem Reich auf einmal große Beträge — bis zu 3 Md. — zugeflossen. Für die Zukunft hätten dann aber laufende Mittel von über 1 Md. gefehlt. Man hätte mit diesen Beträgen Schulden abdecken und andere großzügige Finanz-

aktionen, wie z. B. die Umschuldung der kurzfristigen Kommunalschulden, durchführen können. In den künftigen Haushaltsjahren würden aber Mittel für die Durchführung der laufenden Aufgaben fehlen.

B. Die Ablösung der Hauszinssteuer.

Insofern der Humar-Plan eine gänzliche Lastenbefreiung durch einmalige Ablösung vorschlug, sollte er bald Wirklichkeit werden. Die VO des Reichspräsidenten vom 8. Dezember 1931 brachte die Möglichkeit der Ablösung der Hauszinssteuer. Die gleiche VO brachte die Voraussetzungen, die für eine Ablösung erforderlich waren. Durch die Begrenzung der Dauer bis zum 31. März 1940 und den etappenweisen Abbau der Hauszinssteuersätze war die Hauszinssteuer — anders als bisher — zu einer zahlenmäßig faßbaren Last geworden. Nur ein Umstoß dieser Regelung durch die Reichsregierung könnte auch diese so gebotene Kalkulationsgrundlage wieder zerstören. Erst durch diese eben genannte Regelung konnte eine Ablösung überhaupt erst möglich werden. Denn der ablösende Hauseigentümer mußte ja die endgültige Last der Hauszinssteuer kennen; er mußte diese Last dem Ablösungsbetrag gegenüberstellen können. Andrerseits, sollte man annehmen, ist der Gesetzgeber durch die Einführung der Ablösungsmöglichkeit an den in der VO vom 8. Dezember 1931 aufgestellten Abbauplan gebunden. Daß trotzdem die Stimmen in der Oeffentlichkeit nicht verstummen, die eine neue gesetzliche Regelung der Hauszinssteuerfrage fordern, wurde schon mehrmals betont.

Wie schon angeführt, bildete die VO vom 8. Dezember 1931 die erste gesetzliche Grundlage für die Ablösung der Hauszinssteuer. Um einigen, bald nach Erlaß dieser Vorschriften aus Hausbesitzerkreisen laut gewordenen Wünschen Rechnung zu tragen, wurden die Ablösungsbestimmungen einige Monate später durch die VO des Reichspräsidenten vom 6. Februar 1932 entsprechend abgeändert. Die Durchführungsbestimmungen der VO vom 11. Februar 1932 brachten im wesentlichen, was bereits in den Notverordnungen vom 8. Dezember 1931 bezw. 6. Februar 1932 enthalten war. Die Bestimmung dieser Durchführungsverordnung insbesondere, die die Regelung der später noch näher

zu beschreibenden Teilablösung den Ländern überließ, machte eine landesgesetzliche Regelung der Hauszinssteuerablösung erforderlich. In Preußen sind die Ablösungsvorschriften in Art. II der Neufassung der Hauszinssteuerverordnung vom 9. März 1932 enthalten. Weitere Abänderungen brachten endlich die Reichsverordnungen vom 19. März und 30. September 1932.

Für die Ablösung gilt nun folgendes:

Die sich in der Zeit vom 1. April 1932 bis zum 31. März 1940 ergebende Hauszinssteuer kann vom Hauseigentümer durch einmalige Zahlung abgelöst werden. Die Ablösung kann vorgenommen werden in der Zeit vom 1. April 1932 bis zum 31. März 1934.[1] Eine Ablösung der vor dem 1. April 1932 fällig gewordenen Hauszinssteuerbeträge ist nicht möglich. Der Ablösungsbetrag ist je nach dem Ablösungstermin verschieden hoch. Es gibt eine Ablösung zum 3-fachen Betrage des jährlichen Hauszinssteuersolls und eine solche zum 3½-fachen Betrage. Der Termin, bis zu dem eine Ablösung mit dem 3-fachen Jahresbetrag möglich ist, wurde zweimal hinausgeschoben. Die VO vom 8. Dezember 1931 sah eine Ablösung zum 3-fachen Betrag nur für die am 1. April 1932 vorgenommenen Ablösungen vor. Die VO vom 6. Februar 1932 ließ eine Ablösung zum 3-fachen Betrage bis zum 30. September 1932 zu. Die in der Zeit vom 1. April 1932 bis zur Ablösung fällig werdenden Hauszinssteuerbeträge mußten gezahlt werden, wurden aber bei der Ablösung zur Hälfte rückvergütet. Die VO vom 30. September 1932 ermöglichte schließlich eine Ablösung mit dem 3-fachen Jahresbetrag bis zum 31. März 1933. Die nach dem 1. Oktober 1932 fällig werdende Hauszinssteuer mußte voll gezahlt werden; sie wurde nicht, wie die in dem Halbjahr 1. April 1932 bis 30. September 1932 fällig gewordenen Beträge, zur Hälfte zurückerstattet. Die nach dem 31. März 1933 ablösenden Hauseigentümer haben den 3½-fachen Jahressollbetrag zu zahlen.

Wie gesagt, wird bei Berechnung des Ablösungsbetrags das Steuersoll des Jahres 1932 zugrunde gelegt. In Preußen ergibt sich das Steuersoll unter Anwendung der §§ 2, 4, 4a und 5 der

---

1. Die in der Zeit vom 1. April 1932 bis zum Ablösungstermin fällig werdenden Hauszinssteuerbeträge sind zu entrichten, werden aber bis zu einem gewissen Zeitpunkt zum Teil zurückerstattet, wie noch weiter unten auseinandergesetzt wird.

preußischen Hauszinssteuerverordnung (Art. I). § 2 gibt den Höchstsatz der Hauszinssteuer, § 4 Abs. 3 die Ermäßigung dieses Höchstsatzes bei einer Vorkriegsverschuldung von weniger als 60% des Friedenswertes. Im übrigen enthalten § 4 die Verminderung der Steuer um die laufende Geldverpflichtung aus wertbeständigen Lasten und aus Frankengrundschulden, § 4 a die Herabsetzung der Steuer bei den über 45% des Friedenswertes belasteten Grundstücken, die entweder vom Eigentümer selbst bewohnt oder aber für seine gewerblichen Zwecke benutzt werden, § 5 endlich die Steuerbefreiung bezw. -ermäßigung für bis zum 1. Juli 1918 fertiggestellte Einfamilienhäuser mit einer Fläche bis zu 90 qm. Die gemäß Art. 1 § 9 preußische Hauszinssteuerverordnung zu stundenden und niederzuschlagenden Beträge[2] finden bei Berechnung des Ablösungsbetrages keine Berücksichtigung. Bei Entrichtung des Ablösungsbetrages sind rückständige Beträge, soweit sie nach Art. I § 8 Abs. 1 Satz 2 bei Zwangsversteigerungen ein Vorrecht genießen (die laufenden und in den letzten 6 Monaten fällig gewordenen Steuerbeträge) zu begleichen. Das bedeutet nicht, daß die noch weiter zurückliegenden Beträge durch die Vornahme der Ablösung erlassen werden, diese sollen vielmehr gemäß einer zwischen Hauseigentümer und Steuerbehörde zu treffenden Vereinbarung allmählich getilgt werden.

Die Ablösung soll sowohl für den vollen Jahressollbetrag wie auch zu einem Teil desselben erfolgen können. (Teilablösung).. Die nähere Regelung dieser Teilablösung war den Ländern eingeräumt worden. In Art II § 2 Abs. 2 preußische Hauszinssteuerverordnung wird bestimmt, daß eine Teilablösung zu 75%, 50%, 25% und, soweit das Jahressoll mehr als 4.000 RM beträgt, zu 10% der Hauszinssteuer erfolgen kann. Die Anrechnung der Hälfte der vom 1. April 1932 bis zur Ablösung gezahlten Hauszinssteuerbeträge erfolgt nur in dem Verhältnis, in dem die Hauszinssteuer abgelöst worden ist.

Will nun der Hauseigentümer, dem es an den notwendigen eigenen Mitteln fehlt, die Hauszinssteuer unter Zuhilfenahme

---

2. Bei Vermietung an Personen mit niedrigerem Einkommen als 1.200 RM., an Sozial- und Kleinrentner und andere Bezieher öffentlicher Unterstützung, bei Leerstehen von Mieträumen und für gewerbliche Räume bei schlechtem Geschäftsgang.

einer zu diesem Zwecke aufzunehmenden Hypothek (Ablösungshypothek) ablösen, so gelten für diese Ablösungshypothek besondere Vorschriften, die die Aufnahme eines solchen Darlehns erleichtern sollen. Auf Antrag des Eigentümers ist die Ablösungshypothek mit dem Rang von allen bisherigen Hypotheken und Grundschulden einzutragen. Dieses Vorrecht, das ursprünglich nur für die von öffentlichen oder unter Staatsaufsicht stehenden Instituten gegebenen Ablösungshypotheken gelten sollte, genießen seit der VO. vom 6. Februar 1932 für sämtliche zum Zwecke der Ablösung aufgenommenen Hypotheken, weil man glaubte, daß bei einem Ausschluß der privaten Hypotheken die zur Durchführung einer möglichst ergiebigen Ablösungsaktion notwendigen Kapitalien nicht aufgebracht würden. Im Interesse der durch die mit Vorrang einzutragenden Ablösungshypothek verdrängten Gläubiger ist die Höhe derselben begrenzt. Die Ablösungshypothek darf nur den zu entrichtenden Ablösungsbetrag zuzüglich eines Zuschlages von 5% (für Damnum oder zu zahlende Steuerrückstände), jedoch nicht mehr als das Dreieinhalbfache des Jahresbetrages betragen. Durch die Regelung würden die Hauseigentümer, die nach dem 31. März 1933 mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag ablösen wollen, nicht mehr in den Genuß dieses 5%igen Zuschlages kommen, sie könnten also die Beträge zur Ausfüllung eines Damnums oder für die Begleichung von Steuerrückständen nicht mehr mit Hilfe der Ablösungshypothek aufbringen. Der für die Ablösungshypothek einzutragende Zinssatz darf 6¾% (einschließlich Verwaltungskostenbeitrag) nicht übersteigen. Dem steht allerdings nicht entgegen, daß tatsächlich ein höherer Zins vereinbart werden kann. Im Interesse des bisherigen erstrangigen Gläubigers liegt ferner die Bestimmung, daß er vor Eintragung der Ablösungshypothek zu fragen ist, ob er selbst zur Hergabe einer Ablösungshypothek zu den dem Hauseigentümer von dritter Seite angebotenen Bedingungen bereit ist. Willigt er ein, so vergrößert sich seine bereits bestehende erststellige Hypothek um den Betrag der Ablösungshypothek. Selbst wenn der bisher an erster Stelle stehende Gläubiger zur Hergabe der Ablösungshypothek nicht bereit ist, würde trotz der eintretenden Rangverschlechterung seine Stellung wie auch die der nachfolgenden Hypothekare keine Verschlechterung erfahren. Denn auch unter Berücksichtigung der für die Ablösungshypothek

zu zahlenden Zinsen und Tilgungsraten würde die durch die Ablösung eintretende Ersparnis die Rentabilität des Grundstückes heben, was sämtlichen Gläubigern einen Vorteil bringt. Zum Schutze der bisherigen Gläubiger sind noch weitere Bestimmungen getroffen worden, die einige grundbuchrechtliche Vorschriften des BGB abändern. Um den Eigentümer vor schädigenden Folgen zu bewahren, die ihm durch die Aufnahme der Ablösungshypothek im Hinblick auf die bestehenden Hypotheken erwachsen könnten, ist bestimmt, daß eine vorzeitige Fälligkeit der bestehenden Schulden infolge einer Rangänderung oder Nichteinhaltung bestimmter Beleihungsgrenzen im Falle der Aufnahme einer Ablösungshypothek nicht eintritt.

Die Dauer der grundbuchlichen Eintragung der Ablösungshypothek ist auf 10 Jahre befristet, gleichviel ob und wieviel bereits zurückgezahlt ist. Soweit der Betrag noch nicht getilgt ist, bleibt die persönliche Forderung in entsprechender Höhe bestehen.

Die Erträgnisse der Hauszinssteuerablösung sind getrennt von den übrigen laufenden Hauszinssteuereinnahmen zu verwalten. In Preußen sind die aus der Ablösung fließenden Mittel folgendermaßen zu verwenden: (Art. II. § 7 preußische Hauszinssteuerverordnung) 1. Um die durch die Ablösungen eintretende Verminderung des laufenden Hauszinssteueraufkommens und somit der allgemeinen Deckungsmittel auszugleichen, wurde bestimmt, daß je 33⅓% der bis zum 30. September 1932, und je 30% der vom 1. Oktober 1932 bis zum 31. März 1933 einkommenden Ablösungsbeträge zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs zu verwenden sind.

Ein weiterer Teil, bis zum 30. September 1932 je 33⅓%, bis zum 31. März 1933 je 30% der Ablösungsbeträge, sollen der Umschuldung der Gemeinden dienen, jedoch soll dieser Betrag höchstens 76 Mill. RM betragen. Nachdem bereits nach der Notverordnung vom 6. Oktober 1931 12% des Hauszinssteueraufkommens für die Bildung eines kommunalen Umschuldungsfonds verwendet werden sollten, finden wir hier zum zweiten Male eine Verquickung der Hauszinssteuer mit dem Problem der kommunalen Umschuldung. Der nach dieser Aufteilung verbleibende Rest der Ablösungsbeträge soll für die Staatsschuldentilgung verwendet werden.

Wie steht sich nun der Hauseigentümer bei der Ablösung der Hauszinssteuer?

Der finanzielle Vorteil des ablösenden Hauseigentümers ergibt sich durch Gegenüberstellung des Ablösungsbetrages und der Summe der bis zum 31. März 1940 zu entrichtenden Steuerleistungen. Die Höhe des Vorteils ist abhängig von dem Zeitpunkt der Ablösung; je später abgelöst wird, umso geringer ist der Vorteil. Wir wollen 4 wichtige Zeitpunkte herausgreifen und jeweilig den Vorteil sowohl bei Ablösung mit eigenem wie mit fremdem Kapital (Ablösungshypothek) feststellen. Das Steuersoll für das Jahr 1932 soll in den folgenden Beispielen 1.200 RM betragen.

1. Ablösung am 1. April 1932 mit dem dreifachen Jahresbetrag.

Bei Nichtablösung wären bis zum 31. März 1940 zu zahlen:

In den Rechnungsjahren	1932, 1933 u. 1934	je RM 1.200	= RM 3.600
„	1935 und 1936	je RM 900	= RM 1.800
„	1937, 1938 und 1939	je RM 600	= RM 1.800
		insgesamt:	= RM 7.200

Der Ablösungsbetrag würde 3 × 1.200 RM = 3.600 RM betragen, so daß der Vorteil bei einer Ablösung mit eigenem Kapital 7.200 RM — 3.600 RM = 3.600 RM ausmachen würde. Bei einer Ablösung mit Hilfe einer Ablösungshypothek, deren Zins auf 8% festgesetzt sein soll (die Begrenzung auf 6¾% besteht nur für die grundbuchliche Eintragung) und deren Tilgung so erfolgen soll, daß die Tilgungsraten entsprechend dem etappenweisen Abbau der Hauszinssteuersätze abnehmen und der ganze Betrag nach 8 Jahren getilgt ist, ergibt sich folgender Vorteil:

Rechnungsjahr	Hauszinssteuerleistungen b. Nichtablösung RM	Für die Ablösungshypothek sind zu zahlen für Tilgung RM	für Verzinsung RM	zusammen RM	Ersparnis durch die Ablösung RM
1932	1.200	600	288	888	312
1933	1.200	600	240	840	360
1934	1.200	600	192	792	408
1935	900	450	144	594	306
1936	900	450	108	558	342

1937	600	300	72	372	228
1938	600	300	48	348	252
1939	600	300	24	324	276
insgesamt:	7.200	3.600	1.116	4.706	2.484

2. Ablösung am 30. September 1932 mit dem dreifachen Jahresbetrag:

Die vom 1. April 1932 bis zum 30. September 1932 gezahlte Hauszinssteuer wird dem Hauseigentümer bei der Ablösung zur Hälfte auf den Ablösungsbetrag angerechnet. Der Ablösungsbetrag würde mithin 3.600 RM — (600 RM: 2) = 3.300 RM betragen, bei Nichtablösung wären 7.200 RM — 600 RM = 6.600 Rmk. an Steuern zu zahlen. Der Vorteil bei einer Ablösung mit eigenem Kapital am 30. September 1932 würde 6.600 RM — 3.300 RM = 3.300 RM betragen, also bereits um 300 RM niedriger als bei einer am 1. April 1932 erfolgenden Ablösung. Bei einer Ablösung mit Hilfe einer Ablösungshypothek, deren Verzinsung und Tilgung wie unter 1. erfolgt, ergibt sich folgendes:

Rechnungsjahr	Hauszinssteuerleistungen b. Nichtablösung RM	Für die Ablösungshypothek sind zu zahlen für Tilgung RM	für Verzinsung RM	zusammen RM	Ersparnis durch die Ablösung RM
1932 (2. Hälfte)	600	300	132	432	168
1933	1.200	600	240	840	360
1934	1.200	600	192	792	408
1935	900	450	144	594	306
1936	900	450	108	558	342
1937	600	300	72	372	228
1938	600	300	48	348	252
1939	600	300	24	324	276
insgesamt:	6.600	3.300	960	4.260	2.340

Hier ergeben sich von 1933 bis 1939 jährlich die gleichen Ersparnisse wie bei einer am 1. April 1932 mit Hilfe einer Ablösungshypothek vorgenommenen Ablösung. Insgesamt ist die Ersparnis natürlich etwas geringer.

3. Ablösung am 31. März 1933 mit dem dreifachen Jahresbetrag.

Auf den Ablösungsbetrag werden nur die vom 1. April 1932 bis zum 30. September 1932 gezahlten Hauszinssteuerbeträge zur Hälfte angerechnet, von den darüber hinaus bis zum 31. März 1933 gezahlten Beträge wird nichts zurückerstattet. Der Ablösungsbetrag beträgt mithin 3.600 RM — (600 RM : 2) = 3.300 RM. Bei Nichtablösung wären vom 1. April 1933 bis zum 31. März 1940 6.000 RM zu zahlen, so daß der Vorteil mit eigenem Kapital 6.000 RM — 3.300 RM = 2.700 RM gegenüber 3.600 RM bei einer ein Jahr früher (am 1. April 1932) erfolgten Ablösung. Bei Inanspruchnahme einer Ablösungshypothek ergibt sich folgendes Bild:

Rechnungsjahr	Hauszinssteuerleistungen b. Nichtablösung RM	Für die Ablösungshypothek sind zu zahlen für Tilgung RM	für Verzinsung RM	zusammen RM	Ersparnis durch die Ablösung RM
1933	1.200	660	264,00	924,00	276,00
1934	1.200	660	211,20	871,20	328,80
1935	900	495	158,40	653,40	246,60
1936	900	495	118,80	613,80	286,20
1937	600	330	79,20	409,20	190,80
1938	600	330	52,80	382,80	217,20
1939	600	330	26,40	356,40	243,60
insgesamt:	6.000	3.300	910,80	4.210,80	1.789,20

4. Ablösung am 31. März 1934, dem äußersten Ablösungstermin, mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag. Die bis zum 31. März 1934 gezahlten Steuerbeträge werden nicht angerechnet. Einem vom 1. April 1934 bis zum 31. März 1940 zu leistenden Steuerbetrag von 4.800 RM steht ein Ablösungsbetrag von 4.200 RM gegenüber. Der Vorteil einer am 31. März 1934 mit eigenem Kapital vorgenommenen Ablösung beträgt demnach nur noch 600 RM. Hat der Hauseigentümer eine Hypothek von 4.200 RM aufgenommen, liegen die Verhältnisse wie folgt:

Rechnungsjahr	Hauszinssteuerleistungen b. Nichtablösung RM	Für die Ablösungshypothek sind zu zahlen für Tilgung RM	für Verzinsung RM	zusammen RM	Ersparnis durch die Ablösung RM
1934	1.200	1.050	336	1.386	—186
1935	900	787,50	252	1.039,50	—139,50

1936	900	787,50	189	976,50	— 76,50
1937	600	525	126	651	— 51
1938	600	525	84	609	— 9
1939	600	525	42	567	33
insgesamt:	4.800	4.200	1.029	5.229	—429

Bei einem Zinssatz von 8% und einer Tilgungsdauer von 6 Jahren bleibt dem am 31. März 1934 mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag ablösenden Hauseigentümer kein Vorteil mehr. Soll zu diesem Termin noch von der Ablösungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden, so müßte — soweit es sich um Aufnahme eines Darlehens handelt — der Ablösungsbetrag ermäßigt werden, wenn sich das Zinsniveau bis dahin nicht gesenkt hat.

Bei Erwähnung der Vorteile, die dem Hauseigentümer aus der Ablösung erstehen, sind auch die steuerrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen, die eine steuerliche Benachteiligung des ablösenden vor dem nichtablösenden Hauseigentümer verhindern sollen. Hinsichtlich der Einkommensteuer ist bestimmt, daß der Ablösungsbetrag — gleich, ob Eigen- oder Fremdkapital — zuzüglich der bei der Ablösung entstehenden Kosten bei Feststellung des steuerpflichtigen Einkommens ababgezogen werden kann. Und zwar kann der Eigentümer wählen, ob der ganze Betrag auf einmal oder auf das laufende und die beiden folgenden Jahre verteilt in Abzug zu bringen ist. Aehnliches gilt bei der Gewerbesteuer für die Ermittlung des steuerpflichtigen Gewerbeertrages, soweit die Hauszinssteuer solcher Betriebsgrundstücke abgelöst wurde, die von dem ablösenden Hauseigentümer selbst bewirtschaftet werden. Bei bis zum 31. März 1935 erfolgenden Veräußerungen ist für die Ermittlung der Wertzuwachssteuer der von dem Veräußerer aufgewendete Ablösungsbetrag dem Erwerbspreis hinzuzurechnen. Endlich sind solche Grundstücke, für die die Hauszinssteuer ganz oder zum Teil abgelöst ist, zur Grundsteuer mit keinem höheren Satze heranzuziehen als solche, für die nicht abgelöst wurde. Diesen finanziellen und steuerlichen Vorteilen des ablösenden Hauseigentümers stehen gewisse Nachteile gegenüber. Ganz allgemein geht der ablösende Hauseigentümer das Risiko einer Aenderung der seit der VO. vom 8. Dezember 1931

bestehenden Hauszinssteuerregelung im Sinne eines früheren Abbaus der Steuer ein. Als damals die Ablösungsmöglichkeit geschaffen wurde, wurde in Hausbesitzerkreisen viel von einem evtl. früheren Abbau der Hauszinssteuer und der Umwandlung eines Restes desselben in eine Mietraumsteuer gesprochen. Das Reichsfinanzministerium sah sich aus diesem Grunde veranlaßt, diese Bedenken in einer Pressemitteilung zu zerstreuen. Sehr wesentliche Nachteile können nun dem ablösenden Hausbesitzer weiter dadurch entstehen, daß er durch die Ablösung der in das Hauszinssteuersystem eingebauten Stundungs- und Niederschlagsmöglichkeiten zum größten Teile verlustig geht. Die Fälle, in denen vor allen Dingen Steuerstundung- und -niederschlagung gewährt werden, sind die in Art. I § 9 Abs. 2 bis 5 a preußische Hauszinssteuerverordnung aufgeführten: 1. Bei Vermietung an Mieter mit einem Einkommen unter einer bestimmten Mindestgrenze, sowie an Sozial- und Kleinrentner, Erwerbslose, Kriegsbeschädigte und -hinterbliebene und andere Bezieher öffentlicher Unterstützung. 2. bei Eigenwohnungen, falls der Eigentümer in wirtschaftliche Notlage gekommen ist, 3. bei gewerblich genutzten Gebäuden, deren Räume infolge schlechter Konjunktur gegenüber der Vorkriegszeit weniger einbringen, 4. bei Leerstehen von Mieträumen, 5. bei erhöhter Aufwertung von Restkaufgeldhypotheken und 6. bei Aufnahme von Reparaturhypotheken.

Nur im ersten Fall ist für den ablösenden Eigentümer ein teilweiser Ausgleich geschaffen worden. Soweit nämlich für hilfsbedürftige Mieter der unter 1. genannten Art bereits für das Rechnungsjahr 1931 oder einen Teil desselben Stundungen und Niederschlagungen gewährt wurden, bleiben diese Mieter weiter im Genuß dieser Ermäßigung. Die Differenz zwischen ermäßigter und voller Miete wird den ablösenden Eigentümern aus den eingelaufenen Ablösungsbeträgen ersetzt. Jedoch ist die Höhe dieser Erstattungsbeträge begrenzt. Sie dürfen für die Laufzeit der Hauszinssteuer ein Drittel des für das Grundstück gezahlten Ablösungsbetrages nicht übersteigen. Diese Regelung gilt also nicht für solche Mieter, die nach 1931 hilfsbedürftig werden. Will der Hauswirt, der abgelöst hat, keinen Schaden erleiden, muß er von diesen hilfsbedürftigen Mietern die gesamte Miete einfordern. Gewährt er an solche Mieter Mietnachlässe, so geschieht das auf seine Kosten. Als durch

die VO. zur Sicherung des Haushalts vom 8. Juni 1932 die Vorschriften über die Stundung und Niederschlagung der Hauszinssteuer für hilfsbedürftige Mieter aufgehoben wurden, sollte das Stundungs- und Niederschlagssystem durch das Mietbeihilfensystem ersetzt werden. Der Hauswirt sollte von sämtlichen Mietern, auch den hilfsbedürftigen, die volle Miete erhalten. Die Unterstützung des hilfsbedürftigen Mieters sollte nicht mehr darin bestehen, daß er einen Mietnachlaß in Höhe der niedergeschlagenen Hauszinssteuer erhielt. Er sollte vielmehr den ihm an der vollen Miete fehlenden Rest vom Wohlfahrtsamt erhalten, die volle Miete aber an den Hauseigentümer abführen. Diese Regelung stellte den Vorteil des ablösenden Eigentümers sicher. Er mußte den auf die Miete entfallenden Hauszinssteueranteil abführen, während jener diesen Betrag für sich behalten konnte. Diese Regelung war aber nicht von langer Dauer. Die VO. vom 29. August 1932 führte wieder das Stundungs- und Niederschlagungssystem für hilfsbedürftige Mieter ein, allerdings mit der Aenderung, daß die Hilfsbedürftigkeit vorerst vom Wohlfahrtsamt zu prüfen ist. Der frühere Zustand mit seinen Nachteilen für den ablösenden Eigentümer besteht wieder. Soweit es sich um die übrigen Fälle des Art. I § 9 Abs. 2 handelt, verliert der ablösende Hauseigentümer die Vergünstigungsmöglichkeiten, die dem nichtablösenden weiter offen stehen, vollkommen. Was z. B. leerstehende Wohnungen angeht, so muß einmal bei der Ablösung der volle Betrag gezahlt werden, auch wenn bereits Wohnungen leerstehen; ferner übernimmt der ablösende Hauseigentümer das Risiko leer werdender Mieträume völlig auf sich, während der nichtablösende in diesem Falle Steuererleichterung genießen würde. Ebenso verhält es sich, wenn sich für gewerbliche Räume infolge schlechter Wirtschaftslage eine schlechtere Ausnutzungsmöglichkeit ergibt.

Berücksichtigt man diese in der Ablösungsregelung bestehenden Lücken, so kommt man zu dem Ergebnis, daß nur dem ablösenden Hauseigentümer der v o l l e Vorteil zuteil wird, dessen Räume sämtlich vermietet bleiben, wobei die Mieter immer zur Zahlung der vollen Miete fähig sein müssen. Soweit er über gewerbliche Räume verfügt, müssen diese für die Dauer der Hauszinssteuer den vollen Ertrag bringen.

Die Erfahrung hat nun gezeigt, daß von der Ablösungsmöglichkeit bei weitem nicht in dem erwarteten Umfange Gebrauch gemacht worden ist. In Preußen z. B. sind vom 1. April bis 30. September 1932 nur 34,6 Mill. an Ablösungsbeträgen eingegangen, während man für das gesamte Rechnungsjahr 1932 mit einem Betrag von 228 Mill. gerechnet hat. Die Gründe für dieses bescheidene Ergebnis der Ablösungsaktion sind einmal die, daß sich die Beschaffung der nötigen Mittel äußerst schwierig gestaltete. Trotz der günstigen Bedingungen der Ablösungshypothek war diese nicht leicht zu erlangen und kostete — mit Einbeziehung des Damnums — wenigstens 8%. Neben diesem wirtschaftlichen Grunde spielte aber noch ein psychologischer eine wesentliche Rolle. Es waren die schon weiter oben angedeuteten Bedenken des Hausbesitzers, daß nach vollzogener Ablösung die Hauszinssteuerfrage doch noch eine günstigere Regelung finden könnte. Er hätte dann das Nachsehen hinter dem Hauseigentümer, der nicht abgelöst hat. Diese Bedenken wurden auch durch Erklärungen der in Frage kommenden Regierungsstellen nicht beseitigt. Weiter wird noch befürchtet, daß später eine Sonderbesteuerung der Ablösenden eintreten könnte. Dieses magere Ergebnis der bisherigen Ablösungsaktion veranlaßte die Reichsregierung dann zu der schon erwähnten Fristverlängerung für die Ablösung mit dem dreifachen Jahresbetrag über den 30. September 1932 hinaus bis zum 31. März 1933.

C. Neue Vorschläge.

Die zunehmende Verschlechterung in der Lage des Althausbesitzes einerseits und der bisherige Mißerfolg der Ablösungsaktion andererseits ließen die Hauszinssteuerfrage auch nach der angeblich endgültigen Regelung der VO. vom 8. Dezember 1931 (Abbauplan und Ablösungsmöglichkeit) nicht ruhen. Im folgenden werden die wesentlichsten neuen Vorschläge im einzelnen behandelt.

1. Zwangsablösung statt freiwilliger Ablösung.

Der Vorschlag der Zwangsablösung der Hauszinssteuer stammt von dem Ministerialrat im Preußischen Ministerium für

Wirtschaft und Arbeit Dr. Frielinghaus (vgl. „Zwangsablösung der Hauszinssteuer und Hauszinssteuer-Hypotheken“ in „Die Bank“ 1932 Heft 41). Frielinghaus geht davon aus, daß einmal die von der freiwilligen Ablösung erwartete fiskalische Sondereinnahme nur zu einem geringfügigen Bruchteil eingegangen ist und daß andererseits wegen der geringen Benutzung der Ablösungsmöglichkeit eine Entlastung des Althausbesitzes in nennenswertem Umfange ebenfalls nicht eingetreten ist. Beides hält aber F. nach wie vor für erforderlich. Die Sondereinnahmen sollen vor allem für die Deckung der im Haushalt der Länder und Gemeinden auftretenden Fehlbeträge verwendet werden. Diese Fehlbeträge wären einem beginnenden Gesundungsprozeß der Wirtschaft hinderlich. Die Entlastung des Althausbesitzes hält F. u. a. besonders im Interesse einer Ankurbelung der Bauwirtschaft für dringend geboten. Durch Instandsetzungsarbeiten soll dann die Bauwirtschaft, dieser relativ am meisten daniederliegende Wirtschaftszweig, belebt werden. Um diese Ziele nun sicherer als durch die freiwillige Ablösung zu erreichen, schlägt F. eine zwangsweise von jedem Hausbesitzer vorzunehmende Ablösung vor. Der Ablösungsbetrag soll niedriger sein als bei der freiwilligen Ablösung der VO. vom 8. Dezember 1931. Während dort mit dem 3- bis 3½-fachen Jahressollbetrage abzulösen war, schlägt F. eine zwangsweise Ablösung mit dem 2-fachen Soll vor. Die Tatsache, daß ein Teil der Hausbesitzer bereits von der freiwilligen Ablösung Gebrauch gemacht hat, soll durch entsprechende Entschädigung dieser Hausbesitzer berücksichtigt werden. Um die erstrebte Wirkung einer fiskalischen Sondereinnahme möglichst vollständig zu erreichen, sollen die Ablösungsbeträge möglichst von allen Hausbesitzern in bar gezahlt werden. Sofern eigene Mittel des Hausbesitzers nicht vorhanden sind, sollen die Hypothekenbanken eingreifen. Werden die Ablösungsbeträge nicht in bar entrichtet, so muß eine Reallast eingetragen werden. Der Ablösungsbetrag soll nur bei einer Ablösung in bar auf das 2-fache des Jahressolls bemessen werden, bei Eintragung einer Reallast dagegen soll der Ablösungsbetrag doppelt so hoch sein. Diese Regelung soll einen verstärkten Anreiz für eine Ablösung in bar schaffen. Der von Frielinghaus gemachte Vorschlag würde in der Tat einen großen Vorteil für den Althausbesitz bedeuten. Nehmen wir an, daß dieser im Oktober 1932 veröffentlichte Vorschlag

ab 1. April 1933 Geltung bekommen hätte, so ergibt sich bei einer Gegenüberstellung folgendes: Ab 1. April 1933 bis 31. März 1940 wären bei Zugrundelegung eines für die Rechnungsjahre 1932 bis 1934 geltenden Sollbetrages von 1.200 RM an Hauszinssteuer zu zahlen:

Für die Rechnungsjahre	1933 und 1934	je RM 1.200	= RM 2.400
„	1935 und 1936	je RM 900	= RM 1.800
„	1937, 1938 und 1939	je RM 600	= RM 1.800
		insgesamt:	= RM 6.000

Bei dem Frielinghaus'schen Vorschlag könnte dieser Betrag von RM 6.000 mit 2 × 1.200 = 2.400 RM abgelöst werden. Diese Ersparnis von 3.400 RM würde aber geringer, wenn der Hausbesitzer nicht mit eigenem sondern fremden Kapital ablösen würde. Es wären für eine derartige aufzunehmende Hypothek vielleicht 8% Zinsen zahlen. Zu den jährlich zu entrichtenden Zinsen käm dann noch die je nach der Tilgungsdauer verschieden hohe Tilgungsrate. Wesentlich geringer würde die Ersparnis, wenn der Hausbesitzer nicht in bar ablöst, sondern eine Rente eintragen läßt. In diesem Falle würde ja der doppelte Ablösungsbetrag zugrunde gelegt werden.

Zu diesem Plan, um den es inzwischen sehr ruhig geworden ist, ist folgendes zu bemerken: F ü r den Plan spricht, daß es durch ihn zu einer schnellen, fühlbaren und vor allen Dingen allseitigen Entlastung des Hausbesitzes gekommen wäre, welcher Umstand sich höchstwahrscheinlich für die Bauwirtschaft und den Grundstücksmarkt günstig ausgewirkt hätte. Die Tatsache nun, daß die wenigsten Hausbesitzer zu einer Ablösung mit eigenen Mitteln imstande wären, daß also in der Mehrzahl der Fälle die Hilfe der Hypothekenbanken in Anspruch genommen werden müßte, löst aber schwierigste Bedenken g e g e n den Plan aus. Hieraus würde sich eine große Gefahr für den Kapitalmarkt ergeben. In dem Projekt wird von einem Gesamtablösungsbetrage in Höhe von 1,5 Md. RM gesprochen. Dieser äußerst vorsichtig geschätzte Betrag dürfte eher zu niedrig als zu hoch angenommen sein. Wenn nun der größte Teil dieses Betrages vorerst von den Hypothekenbanken beschafft werden sollte, so hätte das eine Emission von Pfandbriefen oder ähnlichen Papieren in entsprechender Höhe zur

Voraussetzung. Ueberlegt man sich, daß 1931 1338 Mill. RM und 1932 sogar nur 559 Mill. RM festverzinsliche Werte emittiert wurden, so wird einem klar, welche Wirkung eine derartige zwangsmäßig herbeigeführte Emission von solcher Höhe für den derzeitigen Kapitalmarkt haben muß. Diese Emission müßte sich notwendig zum Schaden aller anderen privaten Kapitalbedürfnisse auswirken, die Möglichkeit einer schon seit langem von der Wirtschaft ersehnten organischen Zinssenkung wäre verbaut. Vom Standpunkt der öffentlichen Finanzen ist das schon oben geäußerte Bedenken zu wiederholen, daß zwar einmalig ein hoher Betrag einkommt, daß aber für die Zukunft dringend benötigte laufende Einnahmen fehlen. Bei der freiwilligen Ablösung liegen in dieser Hinsicht die Verhältnisse günstiger. Einmal ist der Ablösungsbetrag höher; der Unterschied dürfte über 1 Md. betragen. Andererseits verteilen sich bei der freiwilligen Ablösung die eingehenden Beträge auf eine längere Zeitspanne und die laufenden Einnahmen fallen nicht so plötzlich wie bei der Zwangsablösung fort.

Der weitere Vorschlag von Frielinghaus, die auf dem Neubesitz lastenden Hauszinssteuer-Hypotheken ebenfalls durch Zwangsablösung zu mobilisieren, wird bei den Projekten zur kommunalen Umschuldung behandelt, wo dieser Plan nochmals auftauchte.

2. *Der Verrentungsplan.*

Mehr Aufmerksamkeit als der Frielinghaus'sche Plan lenkte das Anfang des Jahres 1933 bekannt gewordene Projekt der „Verrentung" der Hauszinssteuer auf sich. Als Vater dieses Plans wird der Reichskommissar für die preußischen Finanzen Prof. Popitz angesehen, weshalb man diesem Vorschlag offiziellen Charakter zusprechen konnte. Das Wesentliche an diesem Plan ist nun, daß die Hauszinssteuer für die Zwecke der kommunalen Umschuldung nutzbar gemacht werden soll. Wieder einmal finden wir eine Verkoppelung der Hauszinssteuer mit dem Problem der kommunalen Umschuldung, diesmal aber in weit größerem Ausmaße als früher. Nach der VO. vom 6. Oktober 1931 wurden bereits 12% des Hauszinssteueraufkommens für die Bildung eines kommunalen Umschuldungsfonds abgezweigt;

bei Einführung der Ablösung wurde bestimmt, daß ein Drittel der eingehenden Ablösungsbeträge für die kommunale Umschuldung verwendet werden sollte. Während die beiden Bestimmungen nur zu einem geringen Teil zur Lösung der Umschuldungsfrage dienen sollten, sollte durch den neuen Vorschlag das Problem ganz aus der Welt geschafft werden. Jedoch würde das davon abhängen, ob den kommunalen Gläubigern die Umschuldung freigestellt oder aufgezwungen werden soll.

Im einzelnen wurde nun folgendes vorgeschlagen: Die Hauszinssteuer wird in eine Rente umgewandelt. Diese Rente soll in Höhe des 4-fachen Jahressolls ins Grundbuch eingetragen werden (Es wurde auch vom $4^1/_3$-fachen Betrag gesprochen). Die Rente soll im Grundbuch an erster Stelle vor allen anderen Forderungen stehen. Die Hausbesitzer haben diese Rente mit $4^1/_2$% zu verzinsen und mit $6^1/_2$% zu tilgen, was einer Tilgungsdauer von 11 Jahren entspricht. Die Rente soll nun für die Zwecke der kommunalen Umschuldung deart mobilisiert werden, daß auf Grund der grundbuchlich gesicherten Rente Pfandbriefe ausgegeben werden sollen. Die Ausgabe dieser erstklassigen Pfandbriefe soll entweder durch die bereits bestehenden privaten und öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute oder durch neu von den Ländern zu schaffende Ablösungsbanken erfolgen. Diese Ablösungsinstitute ziehen von den Hausbesitzern die Zins- und Amortisationsbeträge ein, um diese Beträge dann ihrerseits für die Verzinsung und Tilgung der von ihnen ausgegebenen Pfandbriefe zu verwenden. Demgemäß sind auch die Zins- und Tilgungssätze der Pfandbriefe durch die für die Rente bestimmt. Sie betragen denn auch $4^1/_2$% für Verzinsung und $6^1/_2$% für Tilgung. Die Gemeinden und Gemeindeverbände lassen sich nun soviel Pfandbriefe übergeben, wie sie zur Umschuldung ihrer Gläubiger benötigen. Für den so beanspruchten Betrag haben die Gemeinden 5% Zinsen und 2% Tilgung zu entrichten.

Der an die Gemeinden auszugebende Betrag an Pfandbriefen hätte seine Höchstgrenze in der Höhe der kurzfristigen Verschuldung der Gemeinden, die sich schätzungsweise auf 1.500—1.600 Mill. RM beläuft. Sollte den Gläubigern die Umschuldung ihrer Forderungen aufgezwungen werden, so wird man dieser Höchstgrenze naturgemäß näher kommen, als wenn man

den Weg der freiwilligen Umschuldung wählt. Wie von verschiedener Seite bekannt wurde, sollten auch die kurzfristigen Schulden der Länder umgeschuldet werden. Die Höhe dieser Verbindlichkeiten wird mit 700 Mill. RM angegeben. Auch sollen wohl, wie noch bekannt wurde, die bis 31. Dezember 1932 rückständigen Lieferantenrechnungen der Gemeinden mit diesen Pfandbriefen beglichen werden. Die Höhe dieser Beträge ist allerdings unbekannt.

Geht man von einem jährlichen Hauszinssteuersoll von 1.200 Mill. RM aus, so würde die neue Rente insgesamt 4,8 Md. RM (bei 4⅓-fachen Jahressoll sogar 5,2 Md. RM) betragen. Da die Umschuldung der Länder und Gemeinden etwa 2,3 Md. in Anspruch nehmen würde, verbliebe ein Rest von 2,5 Md. Bei Verteilung der aus diesem Betrage fließenden Zins- und Tilgungsbeträge würden sowohl die Kommunen wie auch die Hausbesitzer ihre Ansprüche geltend machen. Die Gemeinden würden dabei auf die durch die Umwandlung der Hauszinssteuer in den laufenden Einnahmen entsprechenden Lücken hinweisen.

Je nach dem Standort des Kritikers kommen verschiedene Gesichtspunkte für eine Kritik dieses Planes in Frage. Die Hausbesitzer lehnten das Projekt von vornherein eindeutig ab. Vor allem sind sie dagegen, weil die Verwirklichung des Planes eine Verlängerung der Belastungsdauer gegenüber der bestehenden Regelung bringen würde. Während die Hauszinssteuer nach der VO. vom 8. Dezember 1931 nur noch bis zum 31. März 1940, vom Beginn des Rechnungsjahres 1933 also noch 7 Jahre erhoben wird, wären für die neu einzutragende Rente 11 Jahre hindurch Zins- und Amortisationsbeträge zu zahlen. Die Hausbesitzer erwarten ja ihrerseits eine Beseitigung der Hauszinssteuer noch vor dem Jahre 1940. Allerdings muß man in diesem Zusammenhang auch die Jahresleistungen bei der bestehenden Regelung mit den im Plan vorgesehenen vergleichen. Einem jährlichen Hauszinssteuersoll von 1.200 RM beispielsweise würden auf der Basis einer Rente in Höhe des 4-fachen Jahressolls nur noch 528 RM für Zinsen und Tilgung jährlich gegenüber stehen. Das wichtigste dabei ist, daß die Ersparnis sofort eintreten würde, während die nächste Senkung der Hauszinssteuersätze um 25% nach der Notverordnung vom

8. Dezember 1931 erst ab 1. April 1935 eintritt. Ein zweites Argument der Hausbesitzer gegen den Plan ist, daß mit einer Umwandlung der Hauszinssteuer auch die Stundungs- und Niederschlagungsbestimmungen des § 9 beseitigt würden. Die Hausbesitzer wären danach bei Vermietung an hilfsbedürftige Mieter auf Zuschüsse der Gemeinden angewiesen. Ob diese bei der gespannten Finanzlage der Gemeinden regelmäßig und in voller Höhe gezahlt würden, erscheint den Hausbesitzern zweifelhaft.

Nicht nur bei den Hausbesitzern stieß der Plan auf wenig Gegenliebe, sondern auch vom Standpunkt der Gemeinden wurden Bedenken gegen diesen Plan geäußert. Man muß davon ausgehen, daß der Grad der kurzfristigen Verschuldung und das Interesse an einer Umschuldung von Gemeinde zu Gemeinde verschieden sind. Abgesehen davon, daß es sparsame und weniger sparsame Gemeinden gibt, sind auch manche Gemeinden bereits langfristige Verbindlichkeiten zum Zwecke der Umschuldung der kurzfristigen Schulden eingegangen. Bei einer Durchführung des Planes würden nun die sparsamen und bereits umgeschuldeten Gemeinden ihre laufenden Einnahmen aus der Hauszinssteuer genau so verlieren wie die hoch verschuldeten — ein Zustand, der vom Standpunkt der Gerechtigkeit nicht gutzuheißen ist. Eine individuelle Regelung wäre hier unbedingt am Platze. Darüber hinaus wäre ganz allgemein für alle Gemeinden die Frage aufzuwerfen, ob das Interesse an der Umschuldung so brennend ist, daß die Gemeinden auf die so dringend für die Wohlfahrtsverwaltung benötigten laufenden Mittel verzichten. Es wäre besser, mit der Umschuldung bis nach der endgültigen Neuordnung der Arbeitslosenfürsorge, die die Gemeindeetats entlasten soll, zu warten. Außerdem wäre der finanzielle Nachteil der Gemeinden nicht nur der des Verlustes der laufenden Hauszinssteuereinnahmen, sondern es würde ein zusätzlicher Finanzbedarf für die Gewährung der Mietzuschüsse entstehen.

Was die Gläubiger der Gemeinden angeht, so kommen sie zwar in den Besitz der erstklassig gedeckten Pfandbriefe und erhalten eine mittelfristige Tilgung ihrer Forderungen, andererseits ist aber die Verzinsung der Pfandbriefe mit 4½% im Verhältnis zum üblichen Zinssatz von 7% bis 8% sehr

niedrig. Ob die Umschuldung freiwillig oder zwangsweise durchgeführt werden soll, stand noch nicht fest. Von einer zwangsweisen Umschuldung wäre abzuraten.

Hinsichtlich des Kapitalmarktes besteht ein weiteres gewichtiges Bedenken gegen die Verwirklichung des Planes. Genau wie bei der Kritik des Frielinghaus'schen Projektes ist hier die Frage aufzuwerfen, ob es bei der gegenwärtigen Lage des Kapitalmarkts ratsam erscheint, diesen in so großem Ausmaße für die öffentliche Hand zu beanspruchen. In welcher Höhe die Pfandbriefe auf dem Kapitalmarkt lasten würden, hängt einmal von dem Ausmaße der Umschuldung selbst und dann davon ab, wieviel die kommunalen Gläubiger von den ihnen übertragenen Pfandbriefen auf den Markt bringen würden. Je höher dieser Betrag ist, umso mehr werden die oben bei der Kritik des Frielinghaus'schen Projektes angedeuteten Folgen eintreten (insbesondere erneute Erstarrung des überhöhten Zinsniveaus).

3. Ablösung der Hauszinssteuer-Hypotheken.

Ganz kurz sei noch erwähnt, daß neben diesem Projekt der kommunalen Umschuldung noch ein anderes bekannt wurde, das die Umschuldung der Gemeinden mit Hilfe einer Ablösung der Hauszinssteuerhypotheken durchführen will. Die Mobilisierung der in den Hauszinssteuerhypotheken ruhenden Kapitalwerte durch Ablösung der Hauszinssteuerhypotheken wurde verschiedenerseits vorgeschlagen. Der Oberbürgermeister der Stadt Berlin schlug eine freiwillige Ablösung zur Hälfte des Nominalwertes vor, dabei sollte Zahlung des Ablösungsbetrages in Schatzanweisungen des Staates und der Kommunen zugelassen werden. Bei der praktischen Durchführung dieses Vorschlages hätte sich wahrscheinlich ergeben, daß die Hausbesitzer wegen des verhältnismäßig hohen Ablösungsbetrages von der Ablösung der Hauszinssteuerhypotheken, deren Zinslast im Verhältnis zu der der privaten Hypotheken ja unbedeutend ist, wenig Gebrauch machen. Der erwartete finanzielle Erfolg dieser Aktion wäre ausgeblieben. Dr. Frielinghaus (im gleichen Aufsatz der „Bank" wie oben) wollte deshalb die freiwillige Ablösung der Hauszinssteuerhypotheken durch eine zwangsweise ersetzen; der Ablösungsbetrag sollte aber nur ¼ des Nominalwertes der Haus-

zinssteuerhypotheken betragen. Während bei den beiden vorstehenden Vorschlägen noch nicht die Rede davon war, daß die aus der Ablösung fließenden Beträge zur kommunalen Umschuldung zu verwenden sind, folgte ein diesbezüglicher Vorschlag etwa zu der gleichen Zeit, zu der das oben besprochene Umschuldungsprojekt bekannt wurde.

Die Schwierigkeit bei der Ablösung der Hauszinssteuerhypotheken besteht vor allem darin, daß der effektive Wert dieser Hypotheken nicht bekannt ist. Der effektive Gesamtwert der 5,2 Md. RM Nominalwert betragenden Hauszinssteuerhypotheken wird von Optimisten auf 3,0 Md. RM, von den vorsichtigeren aber nur noch auf 500—700 Mill. RM geschätzt. Im Einzelfalle nun weist der effektive Wert von Grundstück zu Grundstück die größten Unterschiede auf. Diese Tatsache steht der Festsetzung eines generellen Ablösungssatzes im Wege. Ein genereller Satz kann in einem Fall eine Härte, im anderen aber eine Verschleuderung von Kapital bedeuten. Weiter wäre bei einer Ablösung der Hauszinssteuerhypotheken zu bedenken, daß die Rückflüsse aus diesen Hypotheken zweckgebunden sind. Zu dem Gedanken, die Beträge aus der Hauszinssteuerhypothekenablösung zur Umschuldung der Gemeinden zu verwenden, sind die gleichen Bedenken zu äußern wie zu dem Projekt der Umschuldung mit Hilfe der kapitalisierten Hauszinssteuer. Nämlich die, daß die wenig verschuldeten oder bereits umgeschuldeten Gemeinden den Besitz an Hauszinssteuerhypotheken genau so verlieren würden wie die weniger sparsam gewesenen Gemeinden. Auch hier wäre, um Ungerechtigkeit zu vermeiden, eine individuelle Behandlung vorzuziehen.

Schlußbemerkung.

Wie aus dem bisher Gesagten zu ersehen ist, ist die Hauszinssteuerfrage noch keineswegs zum Stillstand gekommen. Die Frage ist insbesondere die, ob die Hauszinssteuer vor dem festgesetzten Zeitpunkt (1. April 1940) in Fortfall kommt, wie es der betroffene Hausbesitz erwartet.

Wir hatten gesehen, daß die Hauszinssteuer entsprechend ihrer Begründung nur von vorübergehender Dauer sein kann. Auch im Interesse einer rentablen Bewirtschaftung des Althausbesitzes wäre eine baldmögliche Entfernung des Ausgabepostens „Hauszinssteuer" erforderlich, obwohl, wie oben dargelegt wurde, die gegenwärtige Notlage des Althausbesitzes nicht allein durch die Hauszinssteuer, sondern vielmehr auch durch die im Vergleich zur Vorkriegszeit enorm überhöhte Last der Hypothekenzinsen hervorgerufen ist. Die Ausgaben für Hypothekenzinsen sind ja nicht nur hohe, sondern auch fixe Kosten. Sie verringern sich nicht, wenn etwa der Grundstücksertrag infolge Billigervermietung oder Leerstehens von Räumen gesunken ist. Die Hauszinssteuer andererseits berücksichtigt derartige Umstände durch entsprechende Steuerermäßigung. Da aber eine Senkung der Hauszinssteuerlast seitens des Staates eher herbeizuführen ist als eine Senkung der Hypothekenlast, wird naturgemäß immer ersteres zur Sanierung des Althausbesitzes gefordert.

Wie sind nun aber die Aussichten für eine vorzeitige Ermäßigung oder Beseitigung der Hauszinssteuerlast? Die Aussichten für eine Beseitigung der Hauszinssteuer sind im Augenblick sowie auch für die nächste Zukunft als sehr gering zu bezeichnen. Die Hauszinssteuer dient nach Beseitigung der öffentlichen Wohnungsbauförderung nunmehr in ihrer ganzen Höhe der Befriedigung der allgemeinen Finanzbedürfnisse. Bei der nach wie vor angespannten Finanzlage kann die öffentliche Hand auf die Einnahmen aus einer der ertragreichsten Steuern

auf keinen Fall verzichten. (Vgl. S. 35 ff.). Man darf doch nie vergessen, daß die Bedeutung der Hauszinssteuer für die gesamten öffentlichen Finanzen in dem Maße stieg, wie der Wohnbauanteil zugunsten des Finanzanteils abgebaut wurde. Im selben Maße mußten die sich einer Auslösung dieser Steuer aus unserem Finanzsystem entgegenstellenden Schwierigkeiten zunehmen.

An dieser Tatsache hat sich nach der Machtübernahme nichts geändert. Das ging mit aller Deutlichkeit aus den bereits oben erwähnten Ausführungen des Staatssekretärs Dr. Reinhardt hervor. Er sprach von der wichtigen haushaltspolitischen Funktion, die der Hauszinssteuer auch heute noch zukommt und für die im Rahmen des Finanzausgleichs Ersatz geschaffen werden müßte. Seinen Ausführungen konnte jedenfalls entnommen werden, daß an eine Beseitigung der Hauszinssteuer in absehbarer Zeit nicht zu denken ist. Ganz abgesehen hiervon sieht Staatssekretär Reinhardt Schwierigkeiten für eine Lösung des Hauszinssteuerproblems darin, einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen der Hausbesitzer, der Mieter, der Aufwertungsgläubiger und nicht zuletzt der durch freiwillige Ablösung befreiten Hausbesitzer zu finden.

Wenn, wie wir gesehen haben, im Augenblick auch nicht an einen großzügigen Abbau gedacht werden kann, so lassen sich doch im Rahmen des Möglichen Reformen technischer Art vornehmen, die eine gewisse Entlastung zur Folge haben. Eine Umgestaltung des seit der VO. vom 8. Dezember 1931 bestehenden Abbauplans der Hauszinssteuer könnte zu einer schnelleren Entlastung des Althausbesitzes führen, ohne daß dadurch den Finanzen Mittel entzogen würden. Nehmen wir als Hauszinssteuersoll eines Gebäudes jährlich 1.200 RM an, so wären bis zum Ende des Rechnungsjahres 1939 (31. März 1940) folgende Jahreszahlungen zu leisten:

im Rechnungsjahr	1933	= 1.200 RM
„ „	1934	= 1.200 RM
„ „	1935	= 900 RM
„ „	1936	= 900 RM
„ „	1937	= 600 RM
„ „	1938	= 600 RM
„ „	1939	= 600 RM
in den Rechnungsjahren	1933/1939	= 6.000 RM

Gestaltet man nun den Abbauplan derart um, daß vom Rechnungsjahr 1934 ab jährlich eine Abnahme um 10 v. H. des für 1933 geltenden Solls solange eintreten soll, bis der geringste Betrag des bestehenden Abbauplans (600 RM) erreicht ist, so wären die Jahresleistungen folgende:

im Rechnungsjahr	1933	= 1.200 RM
„ „	1934	= 1.080 RM
„ „	1935	= 960 RM
„ „	1936	= 840 RM
„ „	1937	= 720 RM
„ „	1938	= 600 RM
„ „	1939	= 600 RM
in den Rechnungsjahren	1933/1939	= 6.000 RM

Obwohl die Gesamtbelastung die gleiche bleibt, hätte die vorgeschlagene Lösung zur Folge, daß die nächste Senkung bereits am 1. April 1934 statt am 1. April 1935 eintritt. Darüber hinaus ließe der vorgeschlagene Abbauplan infolge der jährlich neu eintretenden Senkung den Abbauwillen des Staates besser erkennen als die bestehende Regelung, wo nur 1935 und 1937 eine Senkung eintreten soll. Außerdem hätte die Regelung den Vorteil, daß sie technisch leicht durchzuführen ist. Man brauchte nur zu verordnen, daß die Hauszinssteuer ab 1. April 1934 jährlich um 10 v. H. des für 1933 geltenden Solls gesenkt werden soll und zwar bis zum 1. April 1938, da dann der im gegenwärtigen Abbauplan vorgesehene niedrigste Satz erreicht ist.

Neben dieser für den gesamten hauszinssteuerpflichtigen Althausbesitz durchzuführenden Reform wäre außerdem auf dem Wege der Hauszinssteuererleichterungen für Instandsetzungen und Reparaturen weiterzugehen. Denn die auf diese Art dem Staat verlorengehenden Hauszinssteuerbeträge würden auf der anderen Seite durch Fortfall von Arbeitslosenunterstützungen infolge der Beschäftigung bisher arbeitslos gewesener Bauarbeiter und durch erhöhte Einnahmen an Einkommen- und Gewerbesteuer wieder ausgeglichen.

Anhang.

Nach dem Stande vom 1. April 1932 gelten in den einzelnen deutschen Ländern folgende Hauszinssteuersätze:

Vorkriegsbelastung der Gebäude in v. H. des Vorkriegswertes	Preußen	Bayern	Sachsen	Württemberg	Baden	Thüringen	Hessen	Hamburg	Mecklenburg-Schwerin	Oldenburg	Braunschweig	Anhalt	Bremen	Lippe-Detmold	Lübeck	Mecklenburg-Strelitz	Schaumburg-Lippe
0	12,0	16,8	11,2	8,8	8,0	8,0	19,2	8,0	8,0	8,0	16,0	8,0	11,2	4,0	8,0	12,0	8,0
10	16,0	23,2	15,2	13,6	12,0	8,0	19,2	12,0	12,8	12,0	20,0	12,0	16,0	12,0	12,0	16,0	12,8
20	20,0	23,2	19,2	18,4	12,0	12,0	19,2	16,0	16,0	16,0	24,0	16,0	16,0	16,0	16,0	20,0	16,0
30	24,0	28,8	23,2	22,4	16,0	16,0	33,6	20,0	19,2	21,6	28,0	20,0	16,0	20,0	20,0	24,0	20,8
40	28,0	36,8	27,2	32,0	16,0	20,0	37,6	24,0	35,2	21,6	32,0	37,6	16,0	24,0	33,6	28,0	25,6
50	33,6	40,0	31,2	32,0	24,0	24,0	37,6	37,6	35,2	21,6	36,0	37,6	16,0	28,0	33,6	33,6	32,0
60	36,8	40,0	40,8	32,0	28,8	33,6	37,6	37,6	35,2	21,6	36,0	37,6	16,0	33,6	33,6	36,8	32,0
70	38,4	40,0	40,8	32,0	28,8	33,6	37,6	37,6	35,2	21,6	36,0	37,6	16,0	33,6	33,6	38,4	32,0
80	38,4	40,0	40,8	32,0	28,8	33,6	37,6	37,6	35,2	21,6	36,0	37,6	16,0	33,6	33,6	38,4	32,0
90	38,4	40,0	40,8	32,0	28,8	33,6	37,6	37,6	35,2	21,6	36,0	37,6	16,0	33,6	33,6	38,4	32,0
100	38,4	40,0	40,8	32,0	28,8	33,6	37,6	37,6	35,2	21,6	36,0	37,6	16,0	33,6	33,6	38,4	32,0

Literaturverzeichnis.

Schmidthuysen: Die Entwicklung der Wohnungsbauabgabe und des Geldentwertungsausgleichs bei bebauten Grundstücken (Hauszinssteuer) in Deutschland. in „Finanzarchiv" 1928. 2. Band.

Cohen: Die Hauszinssteuer. in „Finanzarchiv" 1931. 1. Band.

Haekel: Hauszinssteuer. im Handwörterbuch der Kommunalwissenschaft.

Surén — von Heusinger: Die Hauszinssteuer und die Finanzierung des Wohnungsbaus in Preußen. 1931 und Nachtrag 1932.

Schlosser: Die Hauszinssteuer, Grundvermögensteuer und der staatliche Zuschlag zur Grundvermögensteuer. Kommentar mit den ab 1. April 1932 geltenden gesetzlichen Bestimmungen, Ministerialerlassen und Entscheidungen des preußischen Oberverwaltungsgerichts.

— Die Preußische Hauszinssteuerverordnung in der ab 1. April 1932 geltenden Fassung unter besonderer Berücksichtigung der Hauszinssteuerablösung. Mit Erläuterungen herausgegeben vom Verband rhein. Haus- und Grundbesitzervereine Köln e. V.

Fuchs: Wohnungsfrage und Wohnungswesen im Handwörterbuch der Staatswissenschaften (Ergänzungsband.)

Bräutigam: Bedarf an Wohnungen. im Handwörterbuch des Wohnungswesens.

O. Lehmann: Hauszinssteuerhypothek. im Handwörterbuch des Wohnungswesens.

Karding: Realkredit. im Handwörterbuch des Wohnungswesens.

Steyrer: Nachstelliger Kredit. im Handwörterbuch des Wohnungswesens.

— Der deutsche Wohnungsbau. Verhandlungen und Berichte des Unterausschusses für Gewerbe: Industrie, Handel und Handwerk (III. Unterausschuß).

Kokotkiewicz: Der Immobiliarkredit. Seine Lage und seine Aussichten. Sonderheft 26 der „Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung."

Schoppen: Was bleibt dem Hausbesitzer von den Mieteinnahmen übrig? (Statistisches Amt der Stadt Düsseldorf.)

Popitz: Das Schicksal der Hauszinssteuer. in „Der Deutsche Volkswirt" vom 2. Oktober 1931.

Asch: Probleme der Hauszinssteuer in „Städtetag" vom 3. November 1931.

Brauer: Hauszinssteuer, öffentliche Finanzen und Wohnungsbau in „Zeitschrift für Kommunalwirtschaft". 21. Jahrgang Nr. 23/24.

Hog: Die Ablösung der Hauszinssteuer. in „Der Deutsche Volkswirt“ vom 26. Februar 1932.

Surén: Die Ablösung der Hauszinssteuer in „Sparkasse“ vom 15. Mai 1932.

Karding: Die Ablösung der Hauszinssteuer in „Verhandlungen des Deutschen Industrie- und Handelstages“ 1932, 3.

Frank, W.: Zur Ablösung der Hauszinssteuer in Preußen.

Mangel: Ablösung der Gebäudeentschuldungssteuer. in „Zeitschrift für Wohnungswesen“ Band 30. Heft 5.

Rohde: Neues zur Ablösung der Hauszinssteuer in „Deutsche Steuerzeitung“ (März 1932).

Görres: Eine Anmerkung zur Hauszinssteuerablösung in „Deutscher Oekonomist“ vom 4. März 1932.

Heymann: Die Ablösung der Hauszinssteuer als Maßnahme der Sanierung und Arbeitsbeschaffung. in „Schwartz'sche Vakanzen-Zeitung“ vom 20. Mai 1933.

Eichhorn: Die Neuordnung der Hauszinssteuerstundung und -niederschlagung. in „Deutsches Wohnungs-Archiv“ (März 1932.)

Surén: Die Neuordnung der Hauszinssteuerstundung und -niederschlagung zugunsten der Mieter. in „Deutsches Wohnungs-Archiv“ (September 1932.)

Oelrichs: Aktuelle Hauszinssteuerfragen. in „Ostdeutsche Wirtschaftszeitung“ vom 21. Oktober 1932.

Frielinghaus: Zwangsablösung der Hauszinssteuer und Hauszinssteuerhypotheken. in „Die Bank“ vom 12. Oktober 1932.

Asch: Ablösung der Hauszinssteuerhypotheken. in „Der Deutsche Volkswirt“ vom 19. August 1932.

Karding: Umschuldung aus der Hauszinssteuer. in „Zeitschr. für Kommunalwirtschaft“ 1933. Nr. 5/6.

Lebenslauf.

Ich, Erich Gierth, wurde am 15. April 1908 als Sohn des verstorbenen Zigarrenhändlers Emil Gierth und seiner ebenfalls verstorbenen Ehefrau Hedwig, geb. Wendler in Berlin-Oberschöneweide geboren.

Ich besuchte zunächst bis Ostern 1919 die Volksschule in Berlin-Oberschöneweide und dann am gleichen Ort das Humboldt-Realgymnasium. Ostern 1928 bestand ich an dieser Anstalt die Reifeprüfung mit dem Prädikat „gut". Nach 6-semestrigem Studium der Nationalökonomie legte ich am 18. Mai 1931 die volkswirtschaftliche Diplomprüfung auch mit „gut" ab. Im Herbst 1931 begann ich im Kommunalwissenschaftlichen Institut an der Universität Berlin (damaliger Leiter Prof. Norden) die Vorarbeiten zu meiner Dissertation. Ich unterbrach dann für ein Jahr die Arbeiten, um im Statistischen Amt der Stadt Berlin zu volontieren. Im Januar 1934 war schließlich die Dissertation fertiggestellt und ich bestand am 24. Februar 1934 die mündliche Doktorprüfung.